



Sveriges
lantbruksuniversitet

Sambandet mellan projektering, skötsel och skötselnivåer

– En studie kring tre allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg



Författare: Elin Hellström
Självständigt arbete vid LTJ – Fakulteten, SLU
Landskapsingenjörsprogrammet
Alnarp 2010

SLU, Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap, LTJ

Författare:
Elin Hellström

Titel:
Sambandet mellan projektering, skötsel och skötselnivåer
– *En studie kring tre allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg*

Nyckelord:
Projektering, kompetens & kommunikation, skötsel & skötselnivåer,
Poseidon, Bostadsbolaget & Familjebostäder

Handledare:
Mark Huisman, SLU, område landskapsutveckling

Examinator:
Anders Kristoffersson, område landskapsutveckling

Kurstitel:
Självständigt arbete för landskapsingenjörer

Kurskod:
EX0361

Omfattning (hp):
15 hp

Nivå:
Grund C inom huvudämne landskapsplanering

Utgivningsort:
Alnarp

Utgivningsår:
2010

Förord

Detta självständiga arbete är skrivet inom område landskapsutveckling vid SLU i Alnarp.Handledare har varit Mark Huisman och examinator Anders Kristoffersson. Arbetet är skrivet inom huvudämnet landskapsplanering på C-nivå och med en omfattning på 15 högskolepoäng.

Bilden på titelsidan är tagen av Helena Svantesson, övriga bilder och figurer som finns med i arbetet är sammanställda av författaren och grundar sig på dennes undersökningar.

Jag vill rikta ett stort tack till min handledare Mark Huisman för vägledning genom arbetets gång.

Vidare vill jag tacka Ulf Eldblom på Bostadsbolaget, Charlotte Horgby på Familjebostäder, Lennart Wahlstedt på Poseidon och de miljövärdar som ingår i undersökningarna.

Det är tack vare ovan nämndas välvilja att delta i mina undersökningar, som har gjort det möjligt att genomföra detta självständiga arbete.

Alnarp, januari 2010

Elin Hellström

Sammanfattning

Idén till denna studie har sitt ursprung dels från landskapsingenjörsutbildningens fokusering på skötsel och skötselkostnader, dels från det faktum att omgivande utemiljö ofta visar på mindre bra projektering. Men idén kommer även från en nyfikenhet på möjliga strategier för att kunna projektera vackra miljöer till låg skötselkostnad i författarens framtida yrkesliv.

Syftet är att undersöka sambandet mellan projektering, skötsel och skötselnivåer. Detta sker genom att undersöka kopplingarna mellan projektering och skötsel av utemiljön som ofta kan upplevas avskilda från varandra tidsmässigt. Därför har fokus varit att undersöka om skötselarebetarens vardag förmedlas vidare till projektörens ritbord. Problem i den dagliga skötseln påverkar både skötselarebetaren och förvaltaren. Skötselarebetaren får ett arbete som blir mer tungarbetat, vilket gör att det tar längre tid och förvaltaren får betala mer för ytan. Vidare studeras om det finns en medvetenhet om skötselnivåer hos förvaltaren?

Gällande arbetets frågeställningar har tyngdpunkten lagts på att undersöka den tidiga projekteringsfasen, där krav och mål förmedlas. Har förvaltaren krav på skötselkostnader i den tidiga projekteringsfasen och finns nyckeltal för skötselkostnader i organisationen är andra aspekter som studerats. Vidare har kompetensen i organisationen och kommunikationen mellan medarbetarna undersökts. Dessa är utifrån författaren viktiga komponenter för en hållbar och väl fungerande grön utemiljö. Val av målgrupp för undersökningen är Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget, där alla tre är allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg. Utifrån detta har undersökningar gjorts genom litteraturstudie, enkäter och intervjuer. Undersökningarna har riktats till utemiljöansvarig på respektive bolag samt ett urval av miljövärdar som arbetar med skötseln av bostadsbolagens utemiljö.

Resultatet av undersökningen är att ingen av de tillfrågade bostadsbolagen har någon direkt kontroll av framtida skötselkostnader i den tidiga projekteringsfasen. Deras uppfattningar rörande skötselkostnader bygger på erfarenhet i dagsläget. Bostadsbolagens utemiljöansvariga och miljövärdarna uppgav i undersökningen att miljövärdarna hade god möjlighet att påverka vid projektering. De påverkar dock mer vid mindre projekt då de är mer fria än vid större projektering, där utemiljöansvariga generellt vill att de skall ha ökad delaktighet och miljövärdarna generellt upplever att de önskar ha ökad delaktighet. Kompetensen i bolagen är utifrån undersökningarna god. Enligt enkäten till miljövärdarna hade alla svarande någon form av trädgårdsutbildning så som interna, naturbruksgymnasium/likvärdig eller högskola/universitet. Miljövärdarna visade vid intervjuerna på stort engagemang och kompetens för sitt arbete

Gällande kommunikationen har fokus lagts på miljövärdens samarbetspartners i förvaltningen, vilka varierar och undersökningen ger inte någon generell bild av strukturen. I ett fall har diskussionsgrupper mellan utemiljöansvarig och miljövärdar grundats för att förmedla information. Intervjun med miljövärdarna visar att hälften av de intervjuade upplever att de vill ha mer kontakt med utemiljöansvarig på respektive förvaltning.

Ingen av bostadsbolagen har egna nyckeltal eller en aktiv skötselplan, men Bostadsbolaget arbetar utifrån en skötselstrategi som de kallar planera, prioritera, utföra och kontrollera (PPUK). Denna vill utemiljöansvarig vidareutveckla utifrån *Skötselplan för bostadsgårdar 2009* men även att den skall innehålla frekvenser för att visa på miljövårdens arbetsbelastning. Poseidon har tagit fram en omfattande skötselplan som innefattar tre delar. Den innehåller en skötselplan som skall vara tillgänglig för alla, råd och riktlinjer som är mer detaljerad med frekvenser för internt bruk. De har även tagit fram en så kallad produktionsplan där miljövärden fyller i uppgifter gällande dennes specifika område och där miljövärden i förlängningen kan sätta a´pris på ytorna. Utemiljöansvarig på Poseidon menar att skötselplanen är ett viktigt kommunikationsredskap för att få ett enhetligt resultat. Familjebostäder arbetar med att ta fram en skötselplan som skall ut på remiss till miljövårdarna.

Miljövårdarna upplever enligt enkäten att de mest skötselkrävande ytorna är städning, gräsytor, sommarblommor och perenna ytor. Detta stämmer i stort sett med de utvecklande intervjuerna med miljövårdarna gällande skötselytor. Studien visar dock att ytor är svåra att jämföra ur skötselsynpunkt då det kan vara stor skillnad skötselmässigt kring hur dessa är utformade.

Sammanfattningsvis visar studien på att alla tillfrågade är positiva och vill ha en ökad kommunikation och delaktighet gällande projektering och skötsel. Bostadsgårdens olika ytors skötselintensitet bygger idag på erfarenhet och kan inte utvärderas. Dock har redskap för att kunna mäta detta tagits fram och kan i förlängningen visa på de olika ytornas skötselnivåer och därmed kostnadsnivåer.

Förslag på framtida forskning inom ämnet kan vara att utreda nyckeltalens betydelse för att få mer insikt gällande hållbar projektering.

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte.....	1
1.3 Avgränsning.....	2
2. Metod och Material	3
3. Introduktion av de bostadsbolag som ingår i undersökningen	5
3.1 Bostadsbolaget.....	5
3.2 Familjebostäder	6
3.3 Poseidon.....	6
3.4 Sammanfattning.....	7
4. Projektering	8
4.1 Aktörer i ett projekt	8
4.2 Handlingar	9
4.2.1 Förarbete.....	9
4.2.2 Förfrågningsunderlag.....	9
4.3 Resultat på hur bostadsbolagen arbetar med projektering.....	10
4.3.1 Bostadsbolaget.....	10
4.3.2 Familjebostäder	12
4.3.3 Poseidon.....	13
4.3.4 Miljövårdarna	14
4.4 Sammanfattning av kapitel fyra.....	17
5. Kompetens och kommunikation.....	18
5. 1 Bostadsbolaget.....	18
5. 2 Familjebostäder	19
5. 3 Poseidon.....	20
5. 4 Miljövårdarna	21
5.5 Sammanfattning av kapitel fem.....	22
6. Skötsel och skötselklasser	24
6.1 Skötselplaner	24
6.2 Faktorer som påverkar sköselfaktorn	24
6.3 Kalkyler och effektivitet.....	25
6.3.1 Kostnader per yta.....	26
6.4 Resultat, skötsel och skötselkostnader hos bostadsbolagen	27
6.4.1 Bostadsbolaget.....	27
6.4.2 Familjebostäder	29
6.4.3 Poseidon.....	29
6.4.4 Miljövårdarna	31
6.4.4.1 Problem och möjliga åtgärder.....	31
6.5 Sammanfattning av kapitel sex.....	37
7. Diskussion	39
Källförteckning.....	43
Bilagor	44

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I dagens samhälle ligger mycket fokus på ekonomi och effektivitet. Under mina tre år på landskapsingenjörsutbildningen har det återkommande betonats att se till att ha en så skötlekonomisk utemiljö som möjligt. Frågan om det är möjligt att få en utemiljö som både är vacker och billig, har kommit till mig många gånger. Att prislappen för en projektering är styrande är inget nytt eller konstigt, men är skötselkostnaden något som tas upp av beställaren när projekteringen görs? Finns det då en röd tråd från ide som sträcker sig genom projektering och senare till skötsel? Styrdokument som kan åskådliggöra eller förtydligar detta är framför allt program, förfrågningsunderlag, skötselplaner och skötselkostnader. Vidare menar jag att kompetens och kommunikation är viktiga faktorer i sammanhanget.

Fokus har i denna studie lagts på bostadsgårdar inom allmännyttan, dels för att det är en miljö med många funktioner vilket ger bredd åt studien, och dels för att det är folkets närmaste utemiljö som betyder mycket för människors livskvalitet. Allmännyttan i Sverige står idag grovt räknat för hälften av hyresrättsbostäderna i Sverige (Boverket). Den svenska allmännyttan ägs helt eller huvudsakligen av kommuner. Bostadsgården har en lång historia och det gemensamma utrymmet mellan bostäderna har funnits sedan 1800-talet där varje epok genom tiderna har satt sitt uttryck på bostadsgården. Till en början var bostadsgården ett utrymme som innehöll uthus, gårdshus och utedass. Där fanns lite gröna element, möjligtvis ett vårdträd och markbeläggningen bestod mest av grus och kullersten. (Persson, B & Stenmark, B. 1989)

På dagens mindre bostadsgårdar skall många funktioner få plats för att tillgodose många önskningar. Denna viktiga plats för så många människor kräver en genomtänkt projektering av utemiljön, dels för att underlätta för skötselpersonalen och dels för att förvaltningen skall kunna hålla utemiljön fin även under sämre tider.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att undersöka sambandet mellan projektering, skötsel och skötselnivåer och om det finns en medvetenhet kring detta hos beställaren på bostadsbolagen.

Mina frågeställningar är:

- Vilken kunskap finns om skötsel och skötselnivåer inom bostadsbolagen?
- Bearbetas detta på ett tidigt skede i projekteringar?
- Vilken kommunikation förekommer mellan beställare/projektörer och skötselpersonal?
- Vilka principer för projekteringen ger lägre skötselkostnader?
- Vilken skötselnivå/kostnadsnivå har olika ytor på bostadsgården?

1.3 Avgränsning

Detta självständiga arbete är avgränsat till allmännyttiga bostadsbolag och undersökningarna inriktar sig mot tre bostadsbolag belägna i Göteborg. Bostadsbolagen är dotterbolag inom samma koncern och har generellt samma struktur på organisationen. Syftet har inte varit att jämföra dessa utan i diskussionen ses dem som delar i en helhet. Syftet har heller inte varit att ta fram beräkningar utan ge generella riktlinjer.

2. Metod och Material

Information till arbetet har inhämtats genom enkätstudier, intervjuer och litteraturstudier. Information har även sökts via SLU:s bibliotek på databaser så som Cab, Google och Schoolars. De sökord som använts är: *skötsel, skötsleffektiv, skötselkostnader, skötselkalkyler, skötselintensitet, skötselytor, projektering, utemiljö, grönytor, bostadsgården, tätortsnära utemiljö, förvaltning*. Engelska sökord har varit *management, green areas, effective planning, effective outdoor environment*.

Resultatet av litteratursökningen har varit förvånansvärt mager. Litteratur specifikt för grönssektorn har därför fått kompletteras med litteratur från byggsektorn, allmän ekonomi och företagsstyrning. Därför grundar sig arbetet främst på undersökningar vilka består av enkätstudie och intervjuer.

Enkät har skapats och skickats via SLU:s enkätgenerator, med elektroniska utskick till distriktschefer och miljövärdar på tre allmännyttiga bostadsbolag i Göteborg. Frågorna i enkäten sammanställdes i ett tidigt skede med utgångspunkt av *Enkätboken* av Jan Trost (2007) och författarens syfte. Båda grupper har fått frågan i enkäten om de kan tänka sig en ytterligare intervju.

Utskicken av enkäten till distriktschefer har varit adresserade direkt till dessa, adresser har hämtats från respektive bostadsbolags hemsida. Distriktschefen har ansvar för ett visst bostadsområde. Vissa bostadsbolags distriktschefer har en arbetsledarfunktion för miljövärdarna men i andra fall ligger arbetsledningen på en förvaltare. Totalt uppskattas utskicken ha nått 19 distriktschefer. Dessa har fått en påminnelse om att svara på enkäten, slutligen svarade åtta personer. Syftet med enkäten till distriktschefer har varit att utreda om skötselkostnader är något som beställaren tar hänsyn till i projekteringen samt få grepp om beställargruppens uppbyggnad och kompetensnivå.

Enkät har även sänts till är miljövärderna/skötselpersonalen. I detta fall har personalansvarig eller utemiljöansvarig på respektive bolag bistått med att vidarebefordra enkäten, uppskattningsvis har den mottagits av ca 120 miljövärdar. (Se bilaga ett, Enkätfrågor till miljövärdar). Miljövärderna har ansvar för den yttre miljön. I vissa fall har miljövärderna en egen budget. Tyvärr så har ett av bolagen haft kortare tid att svara.

Totalt svarade 39 miljövärdar på enkäten, 24 miljövärdar svarade att de kunde ställa upp på framtida intervju. Av dessa kontaktades sex miljövärdar, två miljövärdar från respektive bolag, varav hälften är män och hälften kvinnor, för intervju. Det kan tilläggas att hälften av de respondenter som valts ut är av författaren sedan tidigare kända personer genom yrkesliv eller utbildning. Detta för att säkerställa validiteten på intervjuerna. Fyra miljövärdar har intervjuats på arbetsplatsen och två per telefon, detta är val som författaren har låtit miljövärderna göra. (Se bilaga tre, intervjufrågor till miljövärdarna på bostadsbolagen.) Syftet med enkät och intervju till miljövärderna/skötselpersonalen är att få en uppfattning om vad de uppfattar som tidskrävande, projekteringsmissar som gör att skötseln blir tidskrävande, miljövärdarnas möjlighet att påverka och vilken kompetens miljövärdarna innehar.

Kontakt har tagits med de tre utemiljöansvariga på respektive bostadsbolag där intervju har genomförts på respektive persons arbetsplats (se bilaga två, intervjufrågor till utemiljöansvariga på bostadsbolagen).

Syftet med intervjun med utemiljöansvariga är att få en inblick av hur bostadsbolagen arbetar gällande kommunikation, kompetens, den tidiga projekteringsprocessen och framtida skötselkostnader, miljövårdarnas delaktighet, skötsel, skötselplan och nyckeltal för skötseln.

Frågorna till respektive grupp har utformats utifrån litteraturstudien, här används enhetliga frågor som respektive intervjuperson fått utveckla i en öppen intervju enligt *Intervjuteknik* av författaren Björn Häger (2001). Den öppna intervjun har valts då det utifrån litteraturen inte funnits mycket rörande ämnet. Vid alla intervjuer har diktafon används. Gällande utemiljöansvariga har intervjumaterialet renskrivits och skickats tillbaka för att godkännas av respektive intervjuperson.

3. Introduktion av de bostadsbolag som ingår i undersökningen

Göteborgsregionen har i det kommunalägda Förvaltnings AB Framtiden fem bostadsbolag. Av dessa har undersökningen begränsats till de tre största. Dessa bostadsbolag är Bostadsbolaget, Familjebostäder och Poseidon. Framtidskoncernen ansvarar för vissa övergripande frågor men dotterbolagen har egen styrelse och en VD som ansvarar för bolaget. (Förvaltnings AB Framtiden A, Förvaltnings AB Framtiden B) Poseidon äger och förvaltar cirka 23 500 lägenheter, Bostadsbolaget äger och förvaltar cirka 22 000 lägenheter och Familjebostäder äger och förvaltar cirka 18 000 lägenheter. Fastigheterna är belägna i så gott som hela Göteborgs kommun. (Förvaltnings AB Framtiden C, Förvaltnings AB Framtiden D, Bostadsbolaget)

Förklaring av övergripande begrepp inom bostadsbolagen

- **Distriktschef:** Ansvarig chef för ett bostadsområde i något av bostadsbolagen
- **Förvaltare:** Mellanchef/arbetsledare, finns på två av tre bolag.
- **Utemiljöansvarig:** Övergripande ansvar för utemiljön, kontakt och handledning gentemot miljövärdarna
- **Bovärden/husvärd/kvartersvärd:** Ansvarar för fastigheterna och den inre miljön
- **Miljövård:** Ansvarar för skötseln av utemiljön samt har i vissa fall budgetansvar

3.1 Bostadsbolaget

Bostadsbolagets¹ organisation består på utemiljösidan av 35 miljövärdar som sköter och underhåller utemiljön, med dem arbetar extrapersonal fem månader under vår och sommar säsongen. Formellt ligger miljövärdarna under förvaltaren som är deras arbetsledare. Det finns totalt sex distrikt i förvaltningen, en eller två förvaltare per distrikt och med distriktschefen som överordnad chef.

Utemiljöansvarig på Bostadsbolaget är Ulf Eldblom. Ulf beskriver sin tjänst som strategisk ansvarig och skall se till att utemiljön utvecklas utifrån bolagets mål och visioner samt utifrån de boendes önskningar. Utemiljöansvariges uppgift är att det skötselmässigt går att hantera och att bolaget får ett resultat som de anser är vackert. Utemiljöansvarig har en övergripande roll på bolaget dels fungerar han som mentor och stöd för miljövärdarna och dels ser bland annat till tillgänglighet, kommunikation och biologisk mångfald. Vad enskilda miljövärdar gör har han ingen inblick i om de inte kontaktar honom, han har alltså ingen kontrollerande funktion².

¹ Intervju med Ulf Eldblom på Bostadsbolaget 091216

² Intervju med Ulf Eldblom på Bostadsbolaget 091216

3.2 Familjebostäder

Familjebostäder³ har ungefär 50 miljövärdar och har all skötsel av utemiljön i egen regi, med undantag för viss gräsklippning som de nyligen har lagt ut på entreprenad och har inga längre säsongsanställningar. Familjebostäder är uppdelat i sex distrikt vilka är väldigt självgående där varje distriktschef är arbetsledare för miljövärdarna. Ute på områdena sitter även bovärdar, kundtjänst och en distriktstekniker.

Utemiljöansvarig på Familjebostäder är Charlotte Horgby. Charlotte är landskapsarkitekt och sitter på huvudkontoret på avdelningen utveckling fastighet. Hon är ganska ny på Familjebostäder har arbetat som projektledare där under två år. Varje distrikt har budget för skötsel och periodiskt underhåll, när det är större projekt handlägger utemiljöansvarig dessa. Charlotte Horgby fungerar även som samordnare och nätverksansvarig för miljövärdarna, coachar och tar fram riktlinjer för dem. Vid mindre anläggningar och omprojekteringar hjälper utemiljöansvarig miljövärdarna med idéer, men menar att de flesta uppskattar att göra egna planteringar. Hon har inte en kontrollerande funktion av miljövärdarna och arbetar inte med skötseln men hoppas att hon skall få mer tid och mandat för att arbeta mer med det i framtiden⁴.

3.3 Poseidon

Poseidon⁵ är uppdelat i sju distrikt som arbetar självständigt som företag i företaget och är en så kallad platt organisation. Bolaget har gemensam grundorganisation med en VD, vidare finns distriktschef och husvärdar. Utöver dessa har distriktschefen support av förvaltare, fastighetsingenjörer och miljövärdar på de sju olika distrikten. Husvärden har den första kontakten med hyresgästerna tillsammans med miljövärden som är dennes stöd. På många ställen fungerar detta samarbete bra och andra mindre bra vilket ofta beror på personkemin mellan medarbetarna. I fem av distrikten har Poseidon egen personal för skötseln av utemiljön och i två av distrikten köps skötseln in av entreprenör. Poseidon har entreprenörer för att vissa områden är väldigt geografiskt utspridda och på grund av logistiken har de varit lättare att sköta med inhyrd personal. Poseidon tycker att det är väldigt viktigt att arbeta med hyresgästerna vilket är svårare med entreprenörer, men ur hyresgästernas perspektiv skall de inte synas någon skillnad. Utemiljöansvarig menar att om den egna personalen är bra kostar det mindre att ha det i egen regi för då finns inget vinstpålägg på priset. Miljövärden skall vara självgående, serva distriktet och i princip klara allt själv, det går grovt räknat en miljövärd på två husvärdar.

Poseidons utemiljöansvarig är Lennarts Wahlstedts⁶. Lennarts arbetstitel är trädgårdscontroller och han sitter på huvudkontoret på teknikavdelningen. Utemiljöansvariges huvudsakliga roll är att lyssna av och ge support till miljövärdar och förvaltare samt komma med råd och skapa riktlinjer som de kan följa. Vidare har Poseidons förvaltare ingen trädgårdsutbildning och Lennarts uppgift är att stötta dem

³ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

⁴ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

⁵ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

⁶ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

gällande utemiljön. En annan uppgift är att ge support till projektavdelningen där de driver större projekt. I nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt där utemiljön ingår sitter Lennart Wahlstedts med och har en kontrollfunktion så att det blir rätt från början. Här vill utemiljöansvarig skapa mer delaktighet gällande miljövårdarna och få med dem i en aktivare roll vid projektering⁷.

3.4 Sammanfattning

De bostadsbolag undersökningen berör är alla allmännyttiga, kommunala bostadsbolag, vilka ingår i samma koncern och har likvärdiga övergripande riktlinjer men arbetar självständigt. Alla bolag är uppdelade i distrikt med distriktschef, kvartersvärd/bovärd/husvärd, miljövård och har en utemiljöansvarig som har övergripande ansvar för utemiljön. Två av bolagen har en förvaltare som är arbetsledare. Vidare har två bolag viss skötsel på entreprenad, en i liten utsträckning.

Alla bolag har säsongsanställda, två en längre period och ett under sommaren. Utemiljöansvarig har i alla bolag ansvar för övergripande riktlinjer och större projekt och är även ansvariga för samordning och utbildning av miljövårdar. På två bostadsbolag uppger utemiljöansvarig att de inte har kontrollerande funktion av miljövårdarna.

En utemiljöansvarig uppger att denne är stöd åt förvaltare då dessa inte har grön kompetens. Utemiljöansvariga har arbetat på bolagen i varierande längd och har varierande fokus utifrån de olika bolagens tyngdpunkter.

⁷ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

4. Projektering

I detta kapitel behandlas projekteringsprocessen och fokus har lagts på det tidiga stadiet där beställaren preciserar mål med projektet. Dessa mål styr förvaltningens framtida skötsel och skötselklasser. Kapitlet visar även vilka som är delaktiga under processen och kommunikationen mellan parterna. Se figur ett.



Figur 1. Kapitlet bearbetar den tidiga projekteringsprocessen, aktörer och delaktighet.

Processen kan se olika ut beroende på vilka aktörerna är och vad beställaren har för krav och mål med projektet. Vidare måste beställaren sluta ett avtal med en projektör för utförande av förfragningsunderlag om inte beställaren kan upplåta ett sådant i egen regi. Entreprenadformen visar på hur ansvaret regleras mellan beställare och entreprenör. Upphandlingsformen reglerar hur beställaren bjuder in entreprenörer, detta styrs av ekonomi, projekttid och risktagande. Själva anbudsförfrågan reglerar hur beställaren bjuder in entreprenörer och när detta är klart ingår parterna ett kontrakt. Vidare utför entreprenaden vad avtalet uttalat och avslutas med att beställaren slutbesiktigar anläggningen. (Söderberg, J. 2005)

4.1 Aktörer i ett projekt

Byggherren kan vara en privatperson eller en juridisk person vilket är en organisation eller en offentlig förvaltning så som kommunen i denna studie. Denne benämns ofta som beställare och ytterst ansvarig. (Söderberg, J. 2005) Beställaren kan om denne önskar använda sig av en projektledare. Denne tar då i stora drag hand om det administrativa och samordning av projekteringen, samt uppföljning. Projektörer kan vara arkitekter,

byggnadskonstruktörer, landskapsarkitekter, installationsprojektörer för VVS, el-anläggningar eller geotekniker (Söderberg, J. 2005) beroende på projektets karaktär. Brukare är de som brukar miljön, i denna studie hyresgästen. Om byggherren väljer att inte bygga/anlägga i egen regi läggs arbeten ut på entreprenad. Entreprenörer kan bland annat vara byggnadsentreprenörer, markentreprenörer, VS-entreprenör, ventilations -entreprenad, el-entreprenör och anläggningsentreprenör (Söderberg, J. 2005) beroende på projektets karaktär. Kontrollanter och kvalitetsansvariga är ibland inkopplade som expertis om så önskas av beställaren. (Söderberg, J. 2005)

4.2 Handlingar

4.2.1 Förarbete

Alla projekt startar med en ide och vidare utreds ekonomiska förutsättningar och andra förutsättningar rörande projektet. Om utredningen visar att projektet är möjligt startar ett programarbete som skall precisera förutsättningar för projektet. Vidare fortgår processen med beslut om investeringar, systemlösningar och eventuella bygglovsansökningar till byggnadsverket. (Nordstrand, U. 2004) Programarbetet innefattar då fastställande av funktioner, krav och önsknings beställaren har på den tänkta anläggningen och skall även kartlägga förutsättningar och villkor för den kommande projekteringen och till viss mån produktionen (Söderberg, J. 2005, Nordstrand, U. 2004).

Vid mindre projekt tar beställaren själv beslut och utreder förutsättningar på egen hand. Vid lite större projekt kan beställaren klara av att utforma programmet själv, eventuellt tillsammans med en specialist och ibland inbjuds även brukarna/hyresgästerna in för åsikter. Vid stora projekt ökar och krävs medverkan av många specialister vilka samordnas av beställaren. Det är då vanligt att beställare anlitar konsulter för utredning och programarbete. (Nordstrand, U. 2002, Nordstrand, U. 2004)

Konsultens uppgift är då att utifrån beställarens olika krav föreslå olika alternativa lösningar där beställare och konsult diskuterar fram den bästa lösningen, vilken utvecklas vidare till förslagshandling och sedan är underlag i den fortsatta framtagningen av förfrågningsunderlaget. Detta kräver ett nära samarbete mellan beställare och konsult. (Nordstrand, U. 2004)

4.2.2 Förfrågningsunderlag

Utifrån beställarens förarbete arbetas sedan ett förfrågningsunderlag fram. Förfrågningsunderlaget krävs om beställaren skall lägga ut utförandet av anläggningen på entreprenad. Dessa handlingar tas vanligen fram av landskapsarkitektkontor eller förvaltningars projekteringsavdelningar. (Hallin & Paulsson. 1989)

Resultatet redovisas i form av olika handlingar som till exempel beskrivningar, förteckningar och ritningar och detaljutformning som visar dimensioneringar, måttsättningar och val av material (Nordstrand, U. 2002).

Att kvalitetssäkra är ett sätt att förebygga så att felen inte görs. Detta görs genom att beställaren är tydlig med sina krav i förarbetet och förfrågningsunderlaget. Detta innebär att genom att genomarbete förfrågningsunderlaget väl så styr beställaren kvaliteten av

produktionen. De fel som sedan görs ansvarar entreprenören för. Kvalitetskontroll genom kontroll under byggfasen av entreprenör är relaterade till vad som specificerats av beställaren i förfrågningsunderlaget. Förfrågningsunderlaget ligger till grund för entreprenörens ekonomiska uträkningar vid anbud och beskriva förväntad slutprodukt. Tydligheten i denna handling är viktig då den påverkar hela utförandet och för att eventuella tvister mellan parterna skall kunna undvikas. (Söderberg, J. 2005) Det kan även ingå att framställa drifts- och underhållsinstruktioner för framtida förvaltning, vilka i så fall överlämnas efter färdigställt projekt till beställaren (Nordstrand, U. 2002).

4.3 Resultat på hur bostadsbolagen arbetar med projektering

Under resultat redovisas intervju med respektive utemiljöansvarig på de tre bostadsbolagen samt enkät och intervju med miljövärdarna gällande hur de upplever och arbetar med projektering.

4.3.1 Bostadsbolaget

Bostadsbolaget⁸ har ett övergripande program med riktlinjer för utemiljön vilket omarbetas och är nu ute på remiss hos miljövärdarna. Detta program är förslag och tankar som man bör hålla sig till, är vägledande och omfattar hela utemiljön. Det är ett kort dokument som innehåller följande rubriker,

- Boinflytande
- Trygghet
- Färg, form och rum
- Lek och spel
- Samvaro och rekreation
- Biologisk mångfald
- Sophantering
- Transport
- Flexibilitet

Beställargruppen på Bostadsbolaget ser olika ut beroende på projektets omfång. I mindre projekt, ofta omprojekteringar, kan beställargruppen utgöras av bara miljövärden och förvaltaren. I stora projekt är distriktschef, förvaltare, miljövärd, fastighetsingenjör, landskapsarkitekt och utemiljöansvarig alltid med.

Den inledande processen kan starta på olika sätt. Ibland kan det vara hyresgästerna som har synpunkter, ibland kan det vara miljövärden som upplever att ytan inte fungerar, det kan vara utemiljöansvarig som anser att ett område måste lyftas eller det så kan det vara distriktschefen som påtalar att ett område behöver upprustning. Detta sker oftast i en dialog, det är aldrig någon som bestämmer något helt själv. Beroende om det är en omprojektering eller nyanläggning fattas besluten på olika nivåer.

⁸ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

Distriktet har ungefär en miljon kronor att förvalta för den löpande skötseln och generellt är det fyra till fem miljövårdar per distrikt som delar på summan. Vid mindre omprojekteringar med ett ungefärligt kostnadstak på 100 000 kr handlar det ofta om att miljövårdarna anser att det är tungt att sköta eller att hyresgästerna vill förändra något. Då kan miljövården själv rita förslag och gemensamt ta besluta med förvaltare och/ eller distriktschef, fastighetsingenjör och eventuellt utemiljöansvarig.

Under en femårsperiod arbetar Bostadsbolaget med ett stort projekt kallat ”Snyggt”. Projektet har varit aktivt i tre år och målet är att gå igenom alla bostadsgårdar och titta på vad som behöver förändras. Det handlar om cirka 30 mkr som läggs på projektet per år. Utemiljöansvarig är mycket delaktig i detta tillsammans med distriktschef, förvaltare, miljövårdar och konsulterad landskapsarkitekt. I detta projekt är vissa miljövårdar med och ritar planteringar men generellt är de enbart med i diskussionen och kan påverka utformningen av bostadsgårdarna men har inget ytterligare ansvar. I stort sett så är alla miljövårdar engagerade, delaktiga och aktiva fast på olika nivåer.

Utemiljöansvarig åker ut till de olika områdena och samtalar med miljövårdarna vad de vill göra kommande år. Ulf Eldblom går igenom utemiljön med distriktschefen, förvaltaren miljövården och tittar på området utifrån vad de har för mål och diskuterar vad som är problematiskt. Efter en diskussion träffar utemiljöansvarig en landskapsarkitekt och går ut på området igen. Vidare gör landskapsarkitekten en grov skiss och en grov kalkyl. Sedan återkommer landskapsarkitekten med förslaget utifrån bostadsbolagets krav och önskemål och detta bearbetas ytterligare utifrån budget och önskemål. Utemiljöansvarig menar att man kanske måste göra en prioritering på vissa ytor. Detta kan till exempel vara att fokusera på entréerna. Efter flera vändor och mer detaljerade preciseringar utformas ett ritningsförslag. Detta presenteras för hyresgästerna där de får ha åsikter om utformningen. Finns det stora meningsskiljaktigheter krävs flera möten.

Bostadsbolaget använder sig alltid av brukarmedverkan innan de lämnar ut ett färdigt förfrågningsunderlag. Då presenteras någon typ av skiss eller handling för hyresgästerna som oftast bygger på hyresgästernas önskan om förändring. Dessa kommer oftast in till förvaltningen genom kvartersvärdar, miljövårdar, distriktschefer eller förvaltare. Ända tillfället förändringar sker utan brukarmedverkan är där miljövården byter växtval i planteringarna för att det skall fungera bättre. Vid större projekteringar får hyresgästerna alltid skriftlig information med ritningar och inbjudan till möte där de får uttrycka önskemål och åsikter. Hyresgästerna är en mycket viktig komponent då det är de som skall bruka utemiljön, det är viktigt att de tycker att det bli bra.

Generellt vid om - och nyprojektering är alltid miljövårdarna med och utemiljöansvarig menar att då det är miljövårdarna som skall sköta utemiljön, är det viktigt med deras delaktighet i projekteringsprocessen. Miljövårdarna får ta del av granskningshandlingarna och har möjlighet att påverka och ifrågasätta innan det lämnas in för att utgöra förfrågningsunderlaget. Delaktigheten bygger som på hur pass intresserad och engagerad miljövården är. I den inledande fasen av en projektering har miljövårdarna har en mycket viktig roll då de har kunskap om hur skötseln fungerar. Denna återkoppling ger förutsättningar för att det skall bli mer lättskött. Att det skall vara lättskött styr mycket men kvaliteten är minst lika viktig för att det skall upplevas positivt att vistas i området.

Gällande skötselfrågor under projekteringsprocessen menar utemiljöansvarig att de projekteringar som projekteras av landskapsarkitekter ofta är gestaltningsmässigt bra men där granskar utemiljöansvarig dem utifrån om de fungerar skötselmässigt. Vidare är dialogen mellan miljövärdarna viktig då de påtalar problemen utifrån sin kompetens om områdena⁹.

4.3.2 Familjebostäder

Familjebostäder¹⁰ har ett övergripande program, detta menar utemiljöansvarig är bra och detta beskriver värdeord gällande Familjebostäders utemiljö. Programmet är kort och överskådligt så att det blir användbart. Innehåller inga krav utan är av vägledande karaktär som alltid skall beaktas och avspeglar Familjebostäders grundläggande värderingar och mål med utemiljön.

Dessa värdeord är:

- Välskött och lättskött
- Unik miljö
- Anpassning till hyresgästernas behov
- Hållbarhet och långsiktighet
- Trygghet och säkerhet
- Tilltalande året runt

Vid underhåll, om- och nyprojektering har beställargruppen olika karaktär. Gällande mindre omprojekteringar består beställargruppen av distriktschefen och miljövärden. En önskan från utemiljöansvarig är att få ta del av detta i framtiden för att få en översikt av vad som händer i områdena så att utemiljöansvarig kan samla ritningsdokument till GIS databasen.

Vid större projekt är distriktschefen, miljövärden och utemiljöansvarig delaktig där distriktschefen är mest delaktig för att få kännedom om projektet. Engagemanget är då störst från utemiljöansvarig och miljövärden som är delaktig och granskar. Vid större projektering tas det ibland även in en konsult.

Förloppet startar vanligtvis med en diskussion i beställargruppen där behovet av projektering hittills har kommit från distrikten och då antingen från distriktschef, hyresgäst eller miljövärd, men vissa projekt har utemiljöansvarig drivit fram. Är ett projekt av större karaktär bedömer överordnad chef om det finns utrymme i budgeten. Finns det pengar konsulteras en projektör för en skiss och kalkyl eller så gör utemiljöansvarig ett grundförslag. Utemiljöansvarig går ut med konsulten på plats och diskuterar vad det finns för önskingar och krav. Ibland följer miljövärden med utemiljöansvarig när denna går ut på plats med landskapsarkitekten, men det varierar. Skissförslag redovisas på boendemöte och utifrån detta får hyresgästerna beskriva vad de uppfattar som bra respektive mindre bra

⁹ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

¹⁰ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

och engagemanget från de boende varierar. Ytterligare görs en återkoppling till miljövärden där de får ha åsikter. Förslaget bearbetas till ett förfrågningsunderlag, för att sedan handlas upp och vidare anläggas. Processen tar tid och det är svårt att hinna med allt på ett år för att följa årsbudgeten.

I den inledande processen kan skötselpersonalen vara med och påverka. Detta kan gälla val av markbeläggning men även växtval. Mycket är beroende hur mycket miljövärden engagerar sig men de är alltid inbjudna till byggmöten och slutbesiktningar där utemiljöansvarig har som mål att ha med miljövärdarna så mycket som möjligt. Det som utemiljöansvarig vill styra är helheten av gestaltningen medan detaljer är mer fria att förändras av miljövärden. Utgångspunkten är att utformningen lyfter området gestaltningsmässigt och att skötseln blir tillgodosedd.

Skötselfrågor under projekteringsprocessen bygger på erfarenheter men även miljövärdarnas åsikter i den löpande processen. Häckar kräver mycket skötsel och grus uppfattades ofta som skötselkrävande av miljövärden. Vidare försöker de eftersträva att inte få öppen jord och använder sig av mycket marktäckare. Utemiljöansvarig påtalar problem med att etableringsskötseln är tidskrävande och hur denna skötsel skall kunna bli tillgodosedd med ordinarie personal. Därför är det viktigt att tänka på detta vid nyprojekteringar.

Vidare minimeras skötseln inte utan det görs en avvägning mellan detta och effekten man får av projekteringen. Förutsättningen är att det skall vara en vacker och upplevelserik miljö som även skall vara lättskött¹¹.

4.3.3 Poseidon

Organisationen¹² är byggd så att den egna personalen skall klara av skötseln under säsongen, underhållsarbeten köps därför in utifrån.

När ett projekt startas finns en förstudie som en projektledare samordnar. Konsulter som utomstående landskapsarkitekter bjuds in där beställargruppen diskuterar och tar fram skisser. Här kommer utemiljöansvarig in i bilden och skall föra in förvaltningsaspekter, dvs. se till så att gårdarna går att sköta inom de ekonomiska ramar som finns. Vidare börjar projekteringsmötena där det arbetas fram förfrågningsunderlag och distriktspersonal som distriktschefer, förvaltare och miljövärdar kommer in i bilden. När ett förslag arbetats fram går det ut på remiss till hyresgästerna så att de får säga vad de tycker. Vidare bearbetas det då eventuellt om igen efter hyresgästernas önskemål. Trots ett intensivt arbete görs det ändå fel och utemiljöansvarig menar att detta skede måste spetsas ytterligare genom att låta miljövärdarna ringa in förvaltningsproblemen ytterligare.

Landskapsarkitektens gestaltning går ofta inte hand i hand med skötseln utifrån att det skall vara lättskött. Utemiljöansvarig menar att Poseidon strävar efter ett det inte skall finnas någon motsägelse mellan att skapa funktionella utemiljöer för hyresgästerna och samtidigt

¹¹ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

¹² Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

ta hänsyn till förvaltningskostnaderna, gestalta utifrån förvaltningens förutsättningar är en bra ledstjärna. Genom en bra dialog, få projektören att se utmaningen i att projektera för lägre skötselkostnader. Där vill utemiljöansvarig att landskapsarkitekten skall kunna lämna en driftsbudget i samband med förslag på projektering, detta för att se samband mellan skötselkostnader och utformning.

Där menar utemiljöansvarig att en skötselplan är ett verktyg i processen för att kunna visa projektören vilken kvalitet som Poseidon eftersträvar och vidare vad projektörens förslag kostar i skötsel för att uppnå den standaren.

I projekteringsprocessen är miljövärden ofta inbjuden, men miljövärden måste vara stark i sina argument för att kunna hävda sig gentemot de personer som finns i dessa projekteringsgrupper, då där sitter personer som har stor vana att argumentera och fungera i en sådan miljö. Utemiljöansvariges roll är att vara länken i projekteringsprocessen mellan miljövärden och projektören. När slutbesiktningen är klar kommer ett stort problem, där etableringsskötseln medför ett större behov av skötsel vilket det oftast inte finns resurser för. När en nyprojektering görs måste förvaltningen veta hur mycket extra det kostar i form av skötselkostnader så att förvaltningen kan sätta in extra resurser för skötseln. Det är där livet för trädgården börjar och misslyckas denna skötsel blir förutsättningarna dåliga för anläggningen. Här vill Poseidon göra mer kontroller av entreprenören under skötseltiden, detta finns även reglerat i den nya skötselplanen.

I den inledande programfasen menar utemiljöansvarig att det aldrig är någon som kan säga vad skötselkostnaderna blir. I framtiden måste det finnas med en prislapp på skötselkostnaderna men menar att det nog tar några år innan det blir verklighet. Utemiljöansvarig bygger sitt resonemang av skötselkostnader på erfarenhet och är hård när det gäller att det inte skall vara klippt häck, grusytor och för mycket plattor där det inte går att rensa och moment med täta intervall med maskin är typexempel som bör undvikas. Det som under projekteringsprocessen tas upp gällande kostnader är om man köper in etableringsskötsel. Poseidons skötselkrav är en möjlighet att i framtiden kunna ställa krav på projektören om hur utformningen skall se ut för att det skall stämma med budgeten och Poseidons skötselkvalité¹³.

4.3.4 Miljövärdarna

Av de 39 miljövärdarna som svarade på *enkäten* uppgav flertalet att de upplevde att de hade god möjlighet att påverka vid projektering. Enkätsvaren visade att 76 % av miljövärdarna upplevde att de kunde påverka genom chefen. 65 % upplevde att de kunde påverka genom förvaltare/arbetsledare. Gällande miljövärdarnas svar om de kunde påverka genom projektören var det 60 % som svarade att de upplevde att de kunde det. Se figur två, tre och fyra.

¹³ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon

Vid *intervjun* visade det sig att av de sex miljövärdarna är det tre som får ansvara för sin egen budget och hos de resterande ligger budgetansvaret hos kvartersvärden/bovärden/husvärden eller distriktschefen.

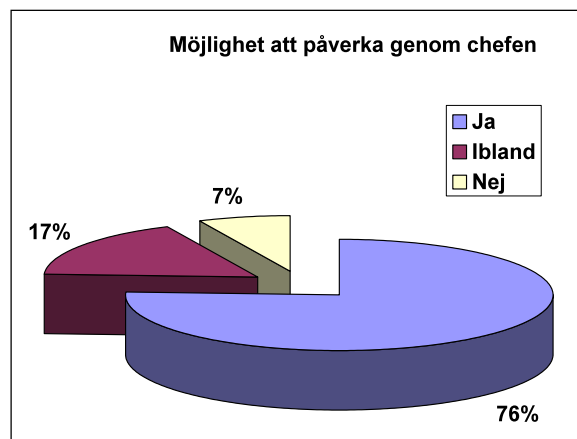
Vidare upplevde fem av sex miljövärdar att de är mycket delaktiga i mindre projekteringar och mindre engagerade i större projekt. Mindre projekt är de i stort sett fria att sköta själva med förankring/konsultering hos utemiljöansvarig, chef, förvaltare, kvartersvärdar och hyresgäster. Det som begränsar miljövärden är oftast budgeten. Vid större projekteringar tar alla miljövärdar in projektörer.

En miljövärd menar att denne är delaktig men mer som samordnande i miljövärdgruppen. Detta på grund av att växtkunskapen inte är dennes styrka utan överlåter det till andra miljövärdar i gruppen som har bättre kunskap. Delaktigheten är väldigt beroende på om miljövärden i fråga vill och känner att den har kompetens och intresse men att det är väldigt fritt att vara med i alla steg i processen. I vissa fall utformar

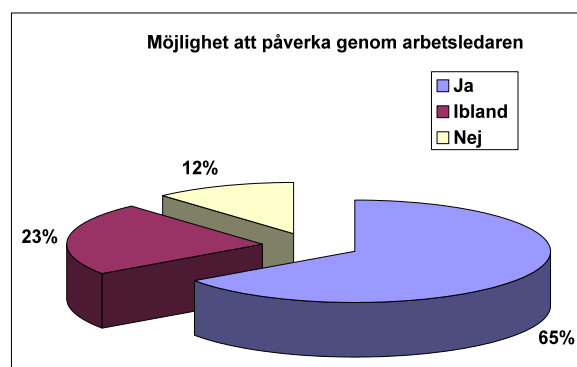
miljövärden själv planteringen men det går även att överlåta projekteringen till en landskapsarkitekt.

En annan känner att denne vill påverka mer, men menar att intresset att påverka inte finns i dennes grupp av miljövärdar, men om flera skulle visa intresse skulle det säkert ge mer utrymme att påverka och vara delaktig. Denne menar även att bolaget inte ser och lyfter inte fram de anställdas kompetens. Miljövärden har vid tidigare anställning haft ansvar för budget och är van att ha kontroll och upplever det svårt att släppa den. Vid en nyprojektering tar deras distrikt i stort sett alltid in konsulter och denne upplever att miljövärdarna inte får chans att vara delaktig och tror att detta beslut ligger hos förvaltaren och upplever att det kan kännas som att de inte har tillit till deras kompetens.

En miljövärd menar att så länge de håller sig inom ramen för budget är de fria att själva göra omprojekteringar. Miljövärden upplever att delaktigheten är något som denne fått kämpa för. Att det är mycket beroende på vilket distrikt och hur förvaltare och distriktschefens inställning är. Miljövärden menar att förvaltare och distriktschef inte har inblick i vad miljövärdens arbete består av. Vidare påtalas att utemiljön är något som behöver kämpas för betydligt mycket mer än för jämförelsevis fastigheter och den inre miljön. Miljövärden menar att det är viktigt att de får vara med i projekteringsprocessen då det skapar delaktighet och denne upplever att det är en generell önskan hos de flesta miljövärdar. Vissa har inte självförtroende och att en del behöver uppmuntras för att delta i processen. Miljövärden



Figur 2. Påverka vid projekteringen genom chefen, sammanställning av miljövärdarnas enkätsvar.



Figur 3. Påverka vid projekteringen genom arbetsledaren/förvaltare, sammanställning av miljövärdarnas enkätsvar.

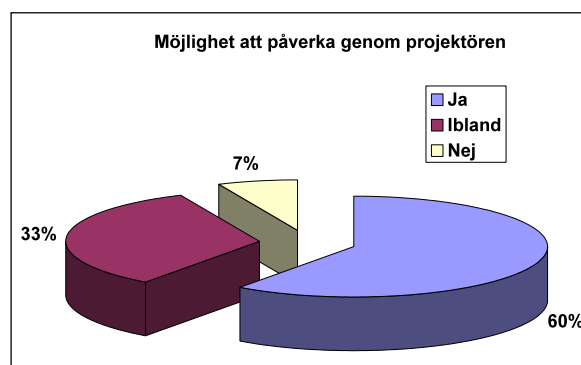
menar att de stöter på ganska mycket motstånd och att det krävs att miljövärden är tuff i sina argument.

På deras distrikt har distriktschefen gett dem fullt förtroende till deras kompetens och att vara delaktiga vid projektering. Detta har sporrat och ökat deras självförtroende. Miljövärden menar att om intresset finns kan miljövärden göra det lika bra och bolaget behöver inte ta in dyra konsulter. Det finns alltid eldsjälar som är duktiga och miljövärden menar att bolaget skall utnyttja den resursen. Det är mer stimulerande att sköta och underhålla området om miljövärden har varit delaktig i projekteringen.

En annan menar att de är längst ner i hierarkin och att det gäller att miljövärden står på sig. Miljövärden innehar kunskap, närhet och kan förmedla vad som händer på platsen.

Vid större projekteringar med projektör försöker en miljövärd vara delaktig men menar att om denne inte var ihärdig skulle lite inblick ges i processen bortsett från det som kommer upp på möten. Miljövärden menar även att det skall vara en

självklarhet att miljövärdarna skall vara delaktiga i hela processen och få granska växtval och materialval.



Figur 4. Påverka vid projekteringen genom projektör, sammanställning av miljövärdarnas enkätsvar.

Enligt en annan miljövärd är utemiljöansvarig huvudsakligen delaktig i större projekt där miljövärden engagerar sig och känner att denne får respons. Detta kan bland annat gälla framkomlighet och växtval. Miljövärden får titta på förslaget när det är klart och det går ut på remiss till miljövärdarna. Vid nyproduktion upplever denne att de får komma in för sent i projektet vilket kan resultera i att tillgängligheten på gårdarna blir dålig för t.ex. maskinerna. Generellt upplever fem av sex miljövärdar att de kan påverka utifrån sina erfarenheter.

På frågan om hur miljövärdarna upplever att projektören tar hänsyn till att det skall vara lättskött menar en miljövärd att det över lag är lättskött medan en annan påtalar att det kräver engagemang från miljövärdens sida i diskussionen med projektören.

Vidare menar en miljövärd att "skötseltänket" i projekteringen är dåligt och att projektören inte tänker på underhåll och skötsel, som kan ge stora skötselkostnader. Exempel på detta kan vara metervis med klippt häck, klippt häck på platser som är svåra att komma till, eller intill hus där det krävs intensiv skötsel. Denne menar att miljövärden förlitar sig på konsultens kompetens. Om skötselkrav inte har tagits upp av bolaget eller om det är konsultens brist på växtkunskap kan denne inte svara på, men menar att det är ett återkommande problem. På dennes skötselområde tar de bort planteringar som är skötselkrävande som till exempel höga buskar under fönster. Dessa växer upp och täcker fönster vilket skapar ett skötselmoment som inte behövs om det är rätt växt på rätt plats. Denna typ av planteringar blir även en belastning för kroppen och genererar i längden

sjukskriven arbetskraft vilket är dyrt. De sår igen med gräs och efter hand planterar de ut vackra solitärbuskar för att liva upp ytan.

Ytterligare två miljövärdar upplever att det ofta är fel växtval och kan ifrågasätta hur projektören har tänkt. Ritningarna kan vara fina men bristfälliga då skötseln inte fungerar i den färdiga anläggningen.

Vidare påtalar en miljövärd att projektören inte tänker på vad utformningen kommer att få för skötselnivå. Detta menar miljövärderna är viktigt då personalstyrkan krymper och ofta får de gå in och argumentera. De behöver rationella ytor som är väl genomtänkta så att de även är estetiskt tilltalande.

På en miljövärd område är många av planteringarna ganska gamla. Det är mycket hinder i gräsmattan och denne menar att de skulle kunna placeras i planteringar i stället. Att projektörer tänker på att det skall vara lättskött upplever denne varit dåligt men att det blivit bättre. Som exempel tar miljövärderna upp att projektören i stället för att använda växter efter ståndorten lägger bevattning växtbäddarna. Vidare önskar miljövärderna skötselplan på nya projekteringar.

Totalt upplever fyra miljövärdar att projektören inte tänker på utformningens skötselintensitet och en upplever att det varierar.

4.4 Sammanfattning av kapitel fyra

Processen i bostadsbolagen ser olika ut beroende på projektets karaktär. Större projekt hanteras av utemiljöansvarig i alla tre bolagen. Beställargruppen består i större projekt av distriktschef, förvaltare, miljövärd, landskapsarkitekt och utemiljöansvarig. Alla bolagen använder sig av brukarmedverkan.

Vid mindre projekteringar, ofta omprojekteringar, kan beställargruppen vara miljövärderna, förvaltaren och/eller distriktschefen. I dessa fall är kontakten mellan miljövärd och utemiljöansvarig varierande beroende på om miljövärderna behöver konsultera denne.

Generellt för projektering är miljövärdens varierande delaktighet och bygger på dennes engagemang, intresse och ihärdighet. Alla utemiljöansvariga påtalar vikten av miljövärdarnas delaktighet för att få en återkoppling av olika skötselaspekter. Miljövärdarna uppger i enkäten att de har stor möjlighet att påverka vid projektering. Vid vidare intervju menar fem av sex miljövärdar att de sköter mindre projekteringar. Vid större projekteringar menar en majoritet att de vill påverka mer och att de får kämpa för detta. Majoriteten av miljövärdarna upplever att projektören inte tar hänsyn till att det skall vara lättskött.

I det tidiga skedet fokuseras i alla bolag på att det skall vara lättskött men att funktionen/upplevelsen är minst lika viktig. Inget av bostadsbolagen har nyckeltal för sina ytor, utan uppskattar olika ytor utifrån erfarenhet när de granskar underlag för projektering.

5. Kompetens och kommunikation

I detta kapitel behandlas ämnet kompetens och vilken policy bostadsbolagen har kring utbildning. Vidare undersöks hur kommunikationen mellan utemiljöansvariga, chefer och miljövärdar ser ut på bostadsbolagen.

Medarbetarna i ett företag är centrala och kan vara lika eller olika i sina värderingar, ha olika utbildning, kompetens, erfarenhet, flexibilitet och engagemang. Det som avgör är att medarbetarna har kompetens och engagemang för att utföra sina arbetsuppgifter för ett ökat värde. Företagets vision uttrycker ett önskat framtida tillstånd genom ledningens resurser, ambitioner och mål. För att visionen skall bli användbar måste den accepteras av de anställda för att den skall utvecklas till handling. Det är ofta den enskilde människans motivation, kompetens och engagemang som gör företagets framgång. Därför är en viktig del i verksamhetsstyrningen att sätta fokus på medarbetarna och att delegera så att medarbetarna kan ges möjligheter att agera utifrån egen kompetens och erfarenhet. (Andersson, G. 2008.) Organisationen, medarbetarnas utbildningsnivå och kunskapsnivå påverkar vilka moment som utförs, när det sker och kvalitén på det utförda arbetet (Jacobsson, E. 1994.). I SABO:s bok *Fem steg för att styra skötseln av utemiljön* menar författarna att tydligheten i målbilden är viktig. Att förmedla målbilden till många olika grupper gör det svårare, därför menar författaren att det är viktigt att så många som möjligt använder sig av samma struktur. Talar alla samma fackspråk med en gemensam struktur underlättar det för att förmedla och uppnå skötselmålen. Viktigt för kommunikationen är att ha ett gemensamt språk för att veta att man pratar om samma sak. Där menar författaren att skötselplanen är ett verktyg för detta. (SABO, 2009)

Nedan redovisas intervju med respektive utemiljöansvarig på de tre bostadsbolagen samt enkät och intervju med miljövärdarna gällande hur de upplever och arbetar med kompetens och kommunikation.

5.1 Bostadsbolaget

Miljövärdarna har möjlighet att kontakta utemiljöansvarig för konsultation. Varje år har alla miljövärdar två träffar där de försöker göra studieresor och träffas på utbildningar. Vidare försöker utemiljöansvarig åka ut och hälsa på dem på områdena. Utemiljöansvarig känner att han skulle behöva mer tid för att kunna träffa miljövärdarna. Frågor som miljövärdarna har kan vara växtval, val av maskiner och behov av att bolla tankar och idéer kring tänkta om projekteringar.

Dessutom har miljövärdarna möjlighet att återkoppla information genom kontinuerliga möten där miljövärdar, förvaltare och distriktschefer träffas och diskuterar ekonomi, skötsel och problem. Miljövärdarna har ett mycket fritt arbete och möjlighet att göra mycket själva. Utemiljöansvarig menar att miljövärdarna har den bästa insikten om hur det fungerar på dennes skötselområde. Ofta har de egna bra idéer men hittar inte alltid vägen

hur man skall ta sig till målet. Känner miljövärdarna att de behöver stöd gällande problem är det perfekt att diskutera frågan med utemiljöansvarig för att värdera dem.

För fem år sedan omorganiserades Bostadsbolaget och då skedde en validering av personalen som skulle vara kvar och arbeta med utemiljön. Bostadsbolaget tittade på vilken kunskap de hade och inom vilka områden de eventuellt hade brister och utbildade alla inom de områden de behövde mer kunskap. Efter det har alla en baskunskap och spetskompetens inom vissa delar. Utemiljöansvarig menar att det är bra med blandad kompetens då medlemmarna i gruppen ändå kan komplettera varandra. Bostadsbolagets mål är att ha personal som har kunskap om trädgård. De som anställs måste idag ha lång yrkeserfarenhet eller grundläggande utbildning som 40 veckors trädgårdsutbildning eller likvärdigt.

Interna fortbildningar kan vara Moviums kurser, allt ifrån att utveckla framtida bostadsgårdar till trädvård. Nästan varje år har de utbildningar som ges till samtliga miljövärdar som till exempel Peter Gaunitz-perennkurs. De har även haft kurser med utemiljöansvarig i att planera, prioritera, utföra och kontrollera (PPUK). Detta innebär att miljövärdarna skall kunna se vad de skall satsa på först, vad bör prioriteras i första hand och vad som kan vänta. Vidare har de även externa lärare som Håkan Schroeder från SLU, Mona Holmberg, Ulf Strindberg och Landskap & Management från Varberg tagits in¹⁴.

5. 2 Familjebostäder

Miljövärdarna kontakter Charlotte Horgby¹⁵ när de behöver stöd och hjälp. Ofta handlar det om att hjälpa att tolka miljövärdens önskemål på en yta som skall om projekteras genom att ge förslag på utformning. Utemiljöansvarig lämnar synpunkter och egna idéer och bollar det vidare med miljövärden. Vidare finns även ett nätverk mellan miljövärdarna och utemiljöansvarig som Charlotte Horgby tycker är mycket viktigt. Nätverket går ut på att alla miljövärdar träffas ungefär två gånger om året. Då åker de på studieresor eller inspirationsresor för att få mer lust och inspiration. Vidare ges det även kurser i bland annat växter, jord och inom andra ämnen som stärker yrkesrollen och kompletterar den generella kompetensutvecklingen Familjebostäder har. Utbildningarna hålls i grupp under vinterhalvåret.

Utbildning är viktig och vid rekrytering vill Familjebostäder att rekryterade skall ha en grundläggande yrkesutbildning eller motsvarande branschvana. Meriterande är att personen är serviceinriktad, har datorvana och maskinvana. I framtiden skulle utemiljöansvarig vilja sitta med vid rekrytering för att utifrån sin kompetens ha större möjlighet att bedöma kompetensen på de sökande.

Familjebostäder har stort utbud av interna utbildningar och en anställd på bolaget som bara arbetar med fortbildningsprogram. Vidare har varje enskild miljövärd en utvecklingsplan

¹⁴ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

¹⁵ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

vilket innebär kompetensutveckling som sker löpande och innefattar grundläggande utbildning och yrkeskompetens som utveckling inom bolaget. Utvecklingsplanen innehåller också mål som syftar till specialistkompetens och fördjupade kunskaper inom bland annat växtkännedom, skötsel, skötselkostnader, lekplatsbesiktning och hantering av skylift. De fördjupade kurserna är individuella och diskuteras fram mellan distriktschefen och miljövärden utifrån vad dessa har för önskemål om utveckling. Familjebostäder menar även att utbildningar skall återkomma för att ha en löpande uppgradering av kompetensnivån¹⁶.

5.3 Poseidon

Lennart Wahlstedt¹⁷ har bara arbetat för Poseidon i drygt ett år och det första han gjorde var att skapa en direktkontakt med miljövärdarna. Denne påtalar vikten av att nå längst ut i kedjan, att höra vad som händer så att informationen inte filtreras bort. Utemiljöansvarig upplever att den röda tråden som håller ihop kommunikationen och visar var Poseidon är på väg är lite bristfällig i nuläget, men att strukturen är under uppbyggnad. Det är mycket viktigt att alla pratar samma fackspråk, gällande vad det är för kvalité Poseidon vill uppnå och därigenom försöka få övergripande riktlinjer för detta över alla distrikt.

Utemiljöansvarigs kommunikationssätt med miljövärdarna är att på vintern anordna träffar där alla miljövärdar samlas. Vissa miljövärdar träffar sällan andra miljövärdar och Utemiljöansvarig försöker få till att träffas fyra gånger med inspirationsföreläsningar och utbildningar. Många av den äldre personalen är duktiga på anläggning medan den lite nyare personalen är mer duktig på växtkunskap och då menar Utemiljöansvarig att de har olika kompetensområden och funderar på hur de kan ta tillvara på den i företaget. Ett sätt är mötena mellan miljövärdarna som kan vara en länk och förmedla dessa kunskaper mellan grupperna.

I den löpande kommunikationen har Utemiljöansvarigskapat diskussionsgrupper med olika miljövärdar där de förmedlar vidare information till honom gällande fem olika områden. Dessa områden behandlar avfall, trädplan, skötselplan, lekplatser och typexempel på saker som inte får byggas in i nyanläggningar. Det är meningen att de olika grupperna med miljövärdar skall sätta samman information från alla miljövärdarna gällande vad de har för synpunkter om respektive område. Vissa miljövärdar är med i flera grupper och andra är inte med alls, medverkan bygger på intresse från miljövärden. Detta gör att utemiljöansvarig får mindre grupper att kommunicera med vilket underlättar. Lennart menar att miljövärdarnas delaktighet är jätteviktig och utan deras delaktighet tappar förvaltningen skötselaspekten.

Distriktschefen har ofta delegerat till förvaltaren att ha den direkta kontakten med miljövärdarna. Samarbetet mellan miljövärdarna fungerar lite olika och vissa distrikt har

¹⁶ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

¹⁷ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

gått ifrån att arbeta själva och arbetar i stora lag där en är arbetsledare. Vissa är uppdelade i mindre lag medan vissa inte har något styrt samarbete utan går ihop vid behov.

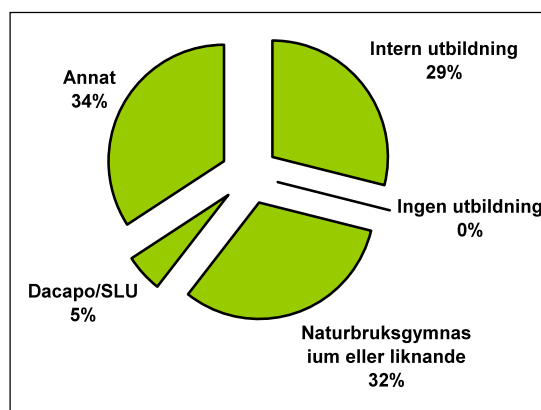
Vid nyrekrytering hos Poseidon vill de generellt ha utbildad personal. Utemiljöansvarig ser att det kan finnas vissa problem med det, att talangfulla personer utesluts bara för att de inte har utbildning. Få unga killar går trädgårdsutbildningar och därför måste de ha bra internutbildningar för att få in mer män för en delad könsfördelning och bra dynamik i gruppen.

Poseidon har internutbildning och försöker fortlöpande identifiera vad de har för behov av fortbildning. Utemiljöansvarig försöker att få in mer praktisk utbildning genom att tillföra så kallat lärande i arbete. När miljövärdarna arbetar med säkerhetsarbete gällande lekplatsen tar de in kompetens utifrån som hjälper miljövärdarna med lösningar på de saker som besiktningsmannen tagit upp i besiktningsprotokollet. Detta är även blandat med allmän teori.¹⁸

5. 4 Miljövärdarna

Av de 39 miljövärdar som svarande på enkäten har ingen markerat att de saknar utbildning. Elva har intern utbildning, tolv har gått naturbruksgymnasium eller 40 veckors trädgårdsutbildning, två har gått på SLU/Da capo, se figur fem.

Utbildningsalternativ som enkäten inte tog upp har markerats som annat och gällande följande utbildning, botanik, en biologi, KY - utbildning på Munkagårdsgymnasiet, skogsmästare, tvåårig trädgårdslinje på Dingle, Alnarps grundläggande yrkesutbildning -69, heldagarskurser samt interna kurser med yrkesverksamma.



Figur 5. Miljövärdarnas utbildning enligt enkätundersökning.

Samarbetet och strukturen ser olika ut hos de olika bolagen och områdena. Samarbetet mellan miljövärdar sker i fyra fall mest inom gruppen av miljövärdar på området. Dessa fyra miljövärdas samarbete med bovärderna/husvärderna/kvartersvärderna gäller budget, större projekteringar och t.ex. cykelröjningar. I ett fall menar miljövärderna att samarbetet med bovärderna/husvärderna/kvartersvärderna är litet och deras ansvarsområden är oklara. I två fall arbetar miljövärderna själv och samarbetar då främst med bovärderna/husvärderna/kvartersvärderna. I ena fallet då miljövärderna är ensam sker ett visst samarbete med miljövärdar på närliggande områden vid speciella insatser.

Kontakten med distriktschefer sker vid möten där miljövärderna förankrar idéer hos chefen exempelvis vid omprojekteringar, menar två miljövärdar. Enligt en av dessa miljövärdar har

¹⁸ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

distriktschefen och miljövärderna en daglig kontakt och upplever att denna är god och fullt tillräcklig. Fyra miljövärdar uppger att de enbart har kontakt med distriktschefen då det gäller om projekteringar, budgetramar och då oftast genom förvaltaren.

Enligt tre miljövärdar har distriktschefen ingen grön kompetens och en miljövärd menar att har du argument för dina förslag så litar distriktschefen på miljövärdens kompetens, medan en annan menar att tyvärr har ofta distriktschefen dålig insikt om utemiljön.

Två miljövärdar menar att kontakt med utemiljöansvarig är varierande mellan miljövärdarna i gruppen. Dessa har ytterst lite kontakt med utemiljöansvarig och då gäller det oftast att utemiljöansvarig hjälper miljövärderna med mindre gestaltungsförslag. En miljövärd upplever att kompetensen finns hos miljövärdarna på distriktet och att de kompletterar varandra i olika frågor.

En miljövärd menar att kontakten med utemiljöansvarig har minskat och handlar numera mest om att miljövärderna känner sig osäker växtmässigt. De har inte mycket träffar men denne känner att det är oerhört viktigt och att det överlag finns behov av detta hos miljövärdarna. Enligt en miljövärd kontaktas utemiljöansvarig vid behov och är bra att ventilerar frågeställningar med.

I ett annat fall kommer utemiljöansvarig kommer ut till miljövärdens område i bland. Annars kontaktas framför allt utemiljöansvarig vid större projekt, oftast för att förankra idéer av större karaktär som denne har. Miljövärderna menar att den optimala kommunikationen med utemiljöansvarig är att miljövärderna skulle bli tillfrågad från början i ett projekt och att denne har en självklar roll i processen i projekteringen. Vidare att miljövärderna känner ett stöd från utemiljöansvarig. Detta upplever miljövärderna har utvecklats och blivit bättre den senaste tiden.

Enligt en miljövärd upplevs det mycket positivt att träffa andra miljövärdar för att se hur de arbetar och att bolla idéer. Miljövärdarna har olika utbildningsnivåer och en hög medelålder vilket gör att det är en stor variation av miljövärdar. Denne menar att den optimala kontakten för framtiden skulle vara att när det uppstår frågetecken skulle det bara vara att lyfta telefonen och ringa utemiljöansvarig. Alla miljövärdar träffar utemiljöansvarig vid utbildning och studieresor.

5.5 Sammanfattning av kapitel fem

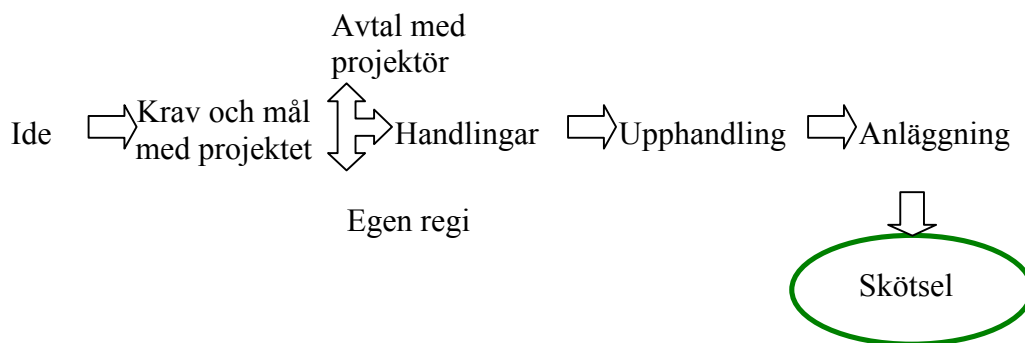
Litteraturen belyser medarbetarnas kompetens för utförandets kvalitet, funktion och aspekter som att företaget tar vara på kompetensen. Vidare är företagets målbild viktig genom att ha en tydlig struktur och att alla talar ett gemensamt fackmässigt språk. En form av struktur är att använda sig av skötselplan.

Kompetensen i bostadsbolagen upplevs utifrån undersökningen som mycket god. Enkäten visade att av de 39 miljövärdar (totalt ca 120) som svarade, hade alla utbildning. Vid intervjun med utemiljöansvariga uppger de att nyrekryterad personal skall ha 40 veckors trädgårdsutbildning eller motsvarande yrkeserfarenhet. Alla bolagen arbetar fortlöpande med internutbildningar.

Kommunikationen i de olika bolagen och distrikten varierar och undersökningen kan inte ge något generell bild av strukturen. Kontakten med distriktschefer, förvaltare och husvärd/bovärd/kvartersvärd är även den individuell för de olika distrikten. Flertalet av de intervjuade uppger att de har lite kontakt med distriktschefen i vissa fall genom förvaltaren. Alla miljövärdar kan vända sig till utemiljöansvariga för konsultering och träffar denne vid utbildning. I ett fall används diskussionsgrupper mellan denne och miljövärdar för att förmedla information som bland annat rör problem/projekteringsmissar som inte får byggas in i framtida projekteringar. Intervjun med miljövärdarna visar att hälften av de intervjuade upplever att de vill ha mer kontakt med utemiljöansvarig.

6. Skötsel och skötselnivåer

I detta kapitel behandlas skötselplan, skötsel, nyckeltal och problem gällande bostadsgårdens utemiljö. Vidare beskrivs, utifrån bostadsbolagen, hur skötseln kan regleras för att få en skötleffektiv utemiljö. Se figur sex.



Figur 6. Kapitlet behandlar skötselfrågor.

6.1 Skötselplaner

För att skapa struktur över skötselarbetet är det viktigt att arbeta efter gemensamma mål (SABO, 2009). Skötselplanen används som ett avtal mellan förvaltaren och skötselpersonal för att förtydliga vad och vilka moment som förväntas utföras. Författaren menar även att från att ha frekvensstyrda skötselplaner utvecklas det mot att bli mer funktionsbeskrivande. I denna studie kunde Chatarina Jönsson (2004) inte bevisa att skötselplaner hänger ihop med bra skötsel på bostadsgårdar utan att det har med skötselpersonalens utbildning och engagemang att göra. Skötselplanen bör vara aktuell och uppdaterad för att underlätta för befintlig och kommande personal. I Gröna Fakta 4/2009 beskriver författarna att arbetet med skötseln är omfattande och ställer krav på att förvaltaren att upprätta en policy hur deras utemiljö skall skötas och vilken kvalité som skall ha. För att underlätta för förvaltarna har skötselmanual för bostadsgårdar tagits fram vilken delar in skötselytorna och momenten och är vägledande för att bygga upp strukturen av förvaltarens skötselplan.

6.2 Faktorer som påverkar sköselfaktorn

Skötsel kan bland annat vara städning, snöhantering, gräsvård, skötsel av perenna ytor och skötselmomenten på olika ytor är av olika frekvens beroende på utformning och krav. Bristfällig kunskap och samordning under projekteringsskedet och förvaltningsskedet medför bristfällig kvalité, försvårad och därmed dyrare skötsel. (Jacobson, E. 1994, Rosenqvist & Anselius. 1986)

Exempel på vad som försvårar och ökar tidsåtgången för skötsel av olika ytor kan vara följande.

- Taggbuskar
- Planteringar i branta lutningar
- Fel växter på platsen resulterade i beskärningsåtgärder
- Fel växter på platsen vilket resulterar i öppen jord och ogrärensning
- Små växtkvalliter vilket resulterar i ogrärensning och uppbyggnadsbeskärning.
- Slitage av yta på grund av fel projektering
- Bristfällig markbyggnad för vegetation och hårdgjorda ytor
- Rotogräs

(Rosenqvist & Anselius. 1986)

Hinder som påverkar framkomligheten

Hinder som bland annat stolpar, soptunnor, bänkar, bord, staket, träd, buskar påverkar framkomligheten för gräsklippare eller sopmaskiner och upplevs som hinder. Detta medför en högre arbetskostnad när arbetet då måste utföras manuellt eller att arbetet inte utförs korrekt och medför sämre skötselkvalité och estetik. Detta kan i vissa fall vara ofrånkomligt men i ett sammanhang bli ett problem. Möjlighet att samla hindren på en plats kan hjälpa men även att i projekteringsstadiet beräkna maskinens framkomlighet.

(Rosenqvist & Anselius. 1986)

Former som påverkar framkomligheten

Ytans utseende och branta kullar kan försvåra skötseln och frambringa slitage. Branta slänter och kullar påverkar körbarheten med åkgräsklipparen. Vid större lutning än 1:3 blir det för brant och handgräsklippare måste användas. En lutning på mindre än 1:4 kan åkgräsklippare användas och vid en lutning på 1:5 upphör förslitningar i form av kala fläckar. En släntfot med en krökningsradie på fem meter är lämplig och en meter hög kulle kräver cirka 100 kvm. Det är då att föredra en stor kulle hellre än många små.

(Rosenqvist & Anselius. 1986)

Ytornas storlek och disponering

Många små ytor tar längre tid att sköta än stora och samlade ytor där kantsten eller en upphöjd kant försvårar disponeringen. STAF:s tidsfaktorlista ger visar en brytpunkt på ytor som är mindre än 250 kvm och är då 2.5 gånger så dyra att sköta än dem som är större än 250 kvm. Små ytor så som kilformade ytor, kantiga och osammanhängande gräsmattor och gräsremсор gör skötselarbetet mindre framkomligt och medför en större arbetskostnad.

Ytan skall vara utformad med rätt svängradie och ytmått utefter maskinen som används i området för att underlätta framkomligheten.

(Rosenqvist & Anselius. 1986)

6.3 Kalkyler och effektivitet

I Gröna Fakta 4/2009 beskriver författarna att Sveriges bostadsgårdar omfattar lika stor yta som alla anlagda parker i Sverige. De menar att kostnaderna att sköta dem är minst dubbelt så höga som den sammanlagda omsättningen för alla landets parkförvaltningar och trots det uppmärksammas skötselfrågorna mindre i bostadsföretagen än hos de flesta andra

förvaltare av utemiljöer. Hans Knutsson beskriver i rapporten *Effektiv parkverksamhet - inte bara en fråga om pengar* att "Natur och ekonomi kan ibland te sig stå i motsatsförhållande till varandra" (Knutsson, 2003 s. 2). Han beskriver även att parkverksamheter runt om i landet har mindre resurser att utgå från. I studien har författaren samtalat med tjänstemän och politiker i kommuner angående effektivitet. Författaren menar att det är svårt att tala om effektivitet när det handlar om parker, att det går att se på effektivitet ur olika synvinklar där studien belyser målsättningar, förhållningssätt och hur förvaltarna förbrukar resurser. (Knutsson, H. 2003)

Problemet med kalkyler inom grönytesektorn tycks vara att informationen är bristfälligt när skötseln skall bedömas då den redovisas i en klumpsumma. När en kalkyl tas fram är det viktigt att ha ett korrekt underlag om vad som ingår i kostnaderna. Därför menar Ellen Jacobsson i sin rapport att kalkylmodeller skulle vara önskvärda då det då skulle bli möjligt att jämföra informationen mellan förvaltningar om de utgick från samma grund och var beräknade på samma sätt. (Jacobsson, E. 1994)

För att kunna genomföra en kalkyl krävs bra kalkylunderlag som måste granskas och värderas (Andersson, G. 2008). Tidsåtgången är en viktig komponent i beräkningen av kalkylen då den reglerar arbetskostnaden och maskinkostnaderna. En hög tidsåtgång per yta ger låg kapacitet och kostar mycket. Tidsåtgång kan beräknas genom att kartlägga arbetsdagen och hur mycket tid som går åt till olika ytor transporter och effektivt arbete. Den beräknade tidsåtgången måste ställas mot den totala tidsåtgången per år, för att se om förvaltningen har kostnadseffektiva maskiner. (Jacobsson, E. 1994)

För förvaltaren är kalkyleringskunskapen ett redskap för att undersöka den egna arbetsinsatsen/maskinparken, bedöma förfrågningsunderlag, bedöma inkomna anbud och planera för långsiktiga mål. (Andersson, G. 2008, Jacobsson, E. 1994)

6.3.1 Kostnader per yta

Skötselentreprenörer säljer skötseltjänster och innehar naturligt prisuppgifter på de olika ytorna. Sveriges trädgårdsanläggningsförbund har för sina medlemmar en tidsfaktorlista där man ger en generell uppfattning om olika moment och vilken tid dessa tar.

Maskinentreprenörerna har entreprenadhandboken med prislistor för olika typer av arbeten och Kommunförbundet har en kalkylmodell för beräkning av maskinkostnader. Dessa kan användas av grönytesektorn om de anpassas efter deras behov. (Jacobsson, E. 1994) Kommunerna har även data på mängder och skötselkostnader som redovisas i *Sveriges kommuner och landsting 2002*. Där redovisas utifrån en enkät kostnader per kvadratmeter vilka bygger på insamlat material från 118 kommunala parkenheter. Denna redovisar uppgifter om deras mängder och kostnader. De insamlade uppgifterna har varit svåra att sammanställa då kunskapen om storleken på ytorna varit bristfällig, ytor har beräknats i klumpsummor så det har varit svårt att särskilja kostnaderna, kommunerna har inte kunnat skilja på kapitalkostnader och administrativa kostnader för olika delverksamheter. Olika

ytor samredovisas vilket gjort att det varit omöjligt att få ut kostnader per yta. Skillnaden mellan pris/kvm skiljer sig markant kommunerna i mellan.
(Sveriges kommuner och landsting, 2002)

6.4 Resultat, skötsel och skötselnivåer hos bostadsbolagen

Under resultat redovisas intervju med respektive utemiljöansvarig på de tre bostadsbolagen samt enkät och intervju med miljövärdarna gällande hur de upplever och arbetar med skötsel och skötselkostnader.

6.4.1 Bostadsbolaget

Bostadsbolagets¹⁹ miljövärdar arbetar med det redan befintliga programmet som handlar om att planera skötseln, prioritera skötseln, utföra skötseln och kontrollera skötseln (PPUK) och detta kan liknas vid en slags skötselmanual. Vid prioriteringen av skötseln arbetar de efter ordningsföljden nedan.

- Ytor som är nygjorda och inte äldre än två år skall alltid prioriteras först.
- Ytor som är exponerade, där många människor passerar som till exempel entréer och busshållsplatser.
- Mindre exponerade ytor, som till exempel bruksbuskage.

Om en nyplanterad rabatt som är av första prioritering har vuxit samman och fungerar mer självgående hamnar den längre ner på prioriteringslistan. Underhållet handlar om att planera skötseln genom att vara smart. Detta kan göras genom att till exempel prioritera ogräsrensning och genom att ta ogräset innan de fröar av sig. Utemiljöansvarig förespråkar att gå över området för att se vad som skall prioriteras. Detta i stället för att arbeta sig runt, och när man kommit runt har ogräset ändå hunnit fröa av sig och det uppstår samma problem nästa år. Detta gör att om man har lite tid ändå begränsar utvecklingen av ogräs innan det blir ohållbart.

Miljövärdarna har fått praktisera detta genom att arbeta i smågrupper och genom föreläsningar med utemiljöansvarig. Sedan får de utöva detta på sina egna områden genom att prioritera och fotografera och sedan lägga in informationen i ett dataprogram. Egenkontroll skall göras men de går även ut tillsammans och diskuterar tillsammans hur de tänkt. De får även i uppdrag att göra i ordning en icke fungerande yta med växtval och kostnadskalkyl. Detta läggs sedan in i ett datorprogram där alla kan se vad de andra miljövärdarna har gjort och deras kalkyler. Vidare skall detta utvecklas till att miljövärdarna skall göra långsiktiga planer. Grundtanken är att arbeta smartare för att få en bättre arbetsmiljö med mindre ogräsrensning²⁰.

¹⁹ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

²⁰ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

Tanken är att utveckla detta och utbilda miljövärdarna så att de kan göra egna skötselplaner för respektive område. Denna skall ha samma struktur som *Skötselmanual för bostadsgårdar 2009* och utgår utifrån klassificeringen av ytor som finns där. Utemiljöansvarig menar att den skall utgå efter produktionsplan med frekvenser för att visa på belastningen och ge en översikt och underlätta planeringen. Detta ger miljövärdarna ett sätt att visa på vad de gör på ett mätbart sätt och kunna argumentera för kvalitén på området, och kan användas till att studera om bolaget har rätt resurser utifrån de skötselmål de har. Detta dokument visar tydligt vad som gäller och är en hjälp för förvaltarna för att få förståelse för miljövärdarnas arbete men även för nyanställda för att kunna utläsa bostadsbolagets krav på skötseln av utemiljön.

Att välja rätt växtmaterial är viktigt så att onödig beskärning kan minskas. Många bostadsgårdar som är byggda under 50-talet har långa breda häckar som kräver hård beskärning. Dessa byts ut och mer fokus läggs på planteringar intill entréer med lång blomning och mycket prydnadsvärde. Bostadsbolaget tar oftast bort kantsten som materialmöte vid gräs då det kräver puts med trimmer. Detta medför att putsen antingen inte blir gjord vilket gör att ytan blir tråkig eller så tar det tid och kostar då mycket pengar. Kanter är ett problemområde då det är där man får problem med ogräs vilket kräver mer insatser. Vid mötet mellan asfalt och gräsmatta krävs enbart gräsklippning utan putsning och detta är något han förespråkar. Utemiljöansvarig påtalar vikten med ha ett c/c avstånd som gör att växterna kan sluta sig snabbare vilket gör att tiden för ogrärensning minimeras. Han nämner även vikten av bra kantväxter som skyddar mot invandring av ogräs i planteringarna. Skötselmoment som upplevs mer krävande av miljövären är gräs då det utgör den största delen av skötselmomenten generellt. Gräsytor kräver en kontinuerliga intervall och går inte att åsidosätta då liggande gräs förstör, missfärgar och försvårar klippningen markant. Ogrärensning i en plantering kan däremot lämnas en kortare tid vid tidsbrist och är sedan lätt att rätta till vid senare tillfälle.

Bostadsbolaget har ett GIS system där alla olika ytor kan mätas vilket underlättar den totala översikten av de olika ytorna på områdena. Programmet utgår från varje fastighet och vilka olika typer av ytor som finns inom området, vilket kan vara hårdgjorda asfalt- och plattytor, gräs- och planteringsytor.

Inom Bostadsbolaget har man inga nyckeltal på de olika ytornas kostnader, men samarbetar med SABO för att ta fram detta. Utemiljöansvarig är positiv till normvärden för att få uppskattning om generella riktlinjer. Vidare menar utemiljöansvarig att om man tar fram nyckeltal kan det ändå skilja sig stort mellan samma ytor men med olika utformning som bland annat hinder, kanter och kuperad mark. Detta innebär att i framtagandet av data måste man klassa ytorna väldigt noga. Utemiljöansvarig tar även upp att priset kan skilja sig på grund av möjlighet att använda maskiner med hög kapacitet vilka klarar av stora ytor och ger en låg kostnad medan en liten yta med mycket hinder inte har alls samma förutsättningar. En annan aspekt är om förvaltningen tar in en entreprenör för utförandet av

skötseln så är det relevant att ha den informationen. Detta för att kunna värdera entreprenörens pris och om det stämmer överens med bolagets kvalitetsmål²¹.

6.4.2 Familjebostäder

Familjebostäder²² har just inventerat alla ytor och lekplatser och tagit fram kartunderlag för utemiljön som redovisas i ett GIS system. Denna kan vidareutvecklas och genom att exempelvis tillföra trädbestånd, belysning och snöröjning. Idag finns ingen färdig skötselplan på Familjebostäder. Utifrån SLU:s *Skötselmanual för bostadsgårdar*, SABO:s *Fem steg mot bättre skötsel* och Familjebostäders kartsystem menar utemiljöansvarig att de har ett mycket bra underlag att utveckla skötselplaner.

Utemiljöansvarig har utvecklat en egen skötselplan som hon skall skicka på remiss till miljövärdarna. Duktiga miljövärdar har redan kontroll över vad som skall göras och vad som krävs men vikarier, sommaranställda och chefer behöver kännedom om arbetsmomenten. Skötselplanen är ett mått på Familjebostäders kvalitetskrav.

Skötselfrågor under projekteringsprocessen bygger på erfarenheter men även miljövärdarnas åsikter i den löpande processen. Häckar kräver mycket skötsel och grus uppfattades ofta som skötselkrävande av miljövärdarna. Vidare eftersträvas att inte få öppen jord och att i stället använda sig av mycket marktäckare. Utemiljöansvarig påtalar problem med att etableringsskötseln är tidskrävande och hur denna skötsel skall kunna bli tillgodosedd med ordinarie personal. Därför menar utemiljöansvarig att det är viktigt att tänka på detta vid nyprojekteringar. Skötseln minimeras inte utan det görs en avvägning mellan detta och effekten man får av projekteringen. Förutsättningen är att det skall vara en vacker och upplevelserik miljö som även skall vara lättskött.

Familjebostäder har inga kvadratmeterpriser, men upplever att det hade varit värdefullt med generell tid- och kostnadsuppskattning av olika ytor, för att kunna se hur förvaltningen kan arbeta för att bli effektivare. När utemiljöansvarig värderar ytor tänker hon utifrån vad de har för generell tidsåtgång. Hon föredrar att satsa på hållbara material för att komma undan periodiska underhåll som senare blir skötselkostnader²³.

6.4.3 Poseidon

Då Poseidon²⁴ har entreprenörer har de tagit fram etablerings- och garantiskötselprogram vilket reglerar avtalet mellan Poseidon och deras entreprenörer. Detta är en beskrivning med krav gällande hur Poseidon vill att skötseln skall utföras i en funktions och åtgärdsbeskrivning. Till den har de lagt en så kallad produktionsplan med frekvenser gällande de olika ytorna. I denna ökade Poseidon frekvenserna och vill att entreprenören skall vara där i kortare men vid fler tillfällen. Funktionskraven är egentligen det viktigaste att uppfylla, men rent juridiskt är det svårt att bortse från att vi angivit vissa frekvenser, så

²¹ Intervju med Ulf Eldblom, Bostadsbolaget 091216

²² Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

²³ Intervju med Charlotte Horgby, Familjebostäder 091217

²⁴ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

det är viktigt att dessa blir rätt. När de går ut med en så detaljerad skötselplan har de större möjlighet att göra mer kontroller så att de får en bra skötsel och att på sikt även påverka marknadspriserna så att skötsel entreprenader blir prismässigt verklighetsanpassade. Att göra bättre kontroller och lägga vite på dåligt utförd skötsel är ett sätt att driva utvecklingen i rätt riktning.

Poseidon har arbetat fram en skötselplan som skall vara tillgänglig för alla från hyresgäst till utförare. Skötselplanen beskriver funktionskraven för de olika skötselprodukterna och innehåller bilder som beskriver hur de vill att deras ytor skall se ut. Den skall tas i bruk till våren och skall då ligga på deras hemsida så att deras 23 500 hyresgäster kan gå in och läsa den. På detta sätt visar Poseidon vad de lovar sina hyresgäster och får även många kontrollanter. Utemiljöansvarig menar att om det visar sig att Poseidon inte kan leva upp till kvaliteten får de utveckla skötseln. Skötselplanen skall finnas som riktlinje för chefer, förvaltare, miljövärdar, husvärdar, entreprenörer och andra intressenter och vara ryggraden för Poseidons skötsel.

Utemiljöansvarig menar att ovan nämnda skötselplan kanske inte alltid räcker och har därför vidareutvecklat den till skrift som heter råd och riktlinjer. I råd och riktlinjer som är för internt bruk kompletterats skötselplanen med frekvenser och tider. Den är mer utförlig och innehåller bland annat skötselprogram för perenner som tagits fram av Mona Holmberg och Ulf Strindberg under Poseidons stora satsning på perenner. I den finns exempel på hur det skall se ut och exempel på vad som inte får förekomma och checklista för kvalitetskontroller. Med detta menar utemiljöansvarig att Poseidon ökar kraven på entreprenörer och egen personal och ifrågasätter vad de gör. Det är lätt att bli hemmablind och miljövärderna har ofta andra sysslor som inte har med skötseln att göra och då skall egenkontrollen bidra till att utvecklas. Vidare skall varje miljövärd ha en egen produktionsplan med uppgifter om det egna området där miljövärderna i förlängningen kan sätta pris på de olika ytorna. Då kan miljövärderna i förlängningen ta fram egna nyckeltal som är specifika för just det området och den ytan. Utemiljöansvarig menar att miljövärdarna är duktiga på att uppskatta tiden för de olika momenten de utför och utifrån det kan de göra en realistisk kalkyl. De samarbetar även med SABO för att ta fram nyckeltal. Tillsammans med deras kartverktyg har de översikt över fastigheternas olika ytor och har goda förutsättningar för att bearbeta dessa frågor.

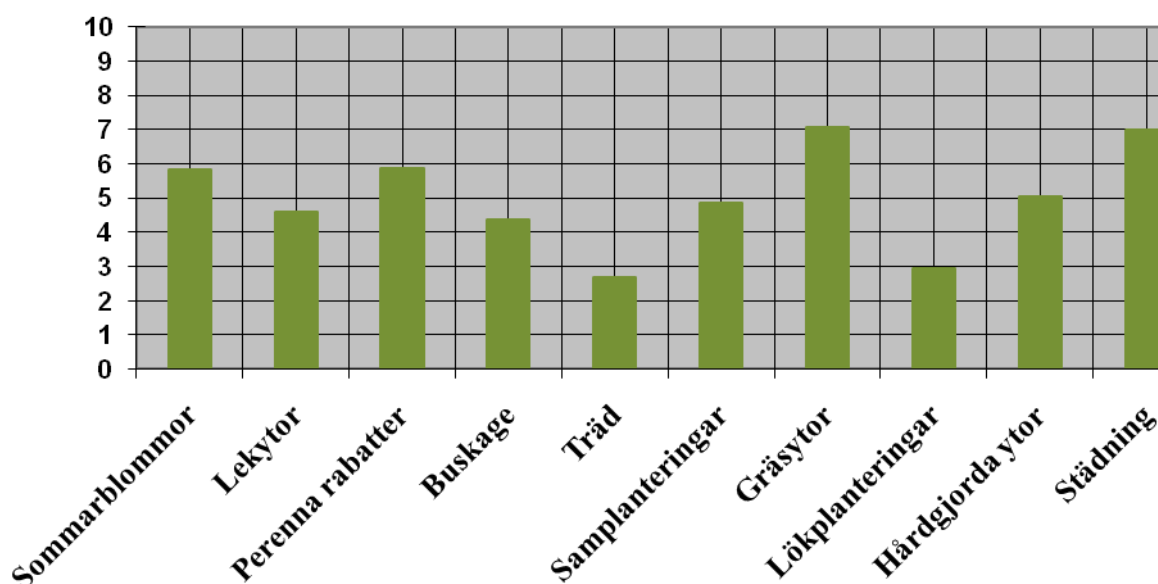
Vidare menar Utemiljöansvarig att skötselplanen är ett kommunikationsredskap för att alla skall använda samma termer, alla skall veta vilken kvalitet som Poseidon står för och hyresgästerna skall veta vilken skötselkvalité som eftersträvas på gården. Denna kvalitet skall vara lika hög på alla Poseidons gårdar. Miljövärdarna har kunskap om vad de skall göra men hur duktig man än är menar Utemiljöansvarig att det är bra att ha en checklista så att man inte missar något.²⁵

²⁵ Intervju med Lennart Wahlstedt, Poseidon 091222

6.4.4 Miljövårdarna

Av de tillfrågade miljövårdarna har två miljövårdar ingen skötselplan. Enligt resterande miljövårdar arbetas det fram skötselplaner i förvaltningen. En miljövård har tillsammans med en student arbetat fram en specifik skötselplan för dennes område. Miljövärden menar att detta är viktigt för om denne av någon anledning inte är där går intentionerna med området vidare. I enkäten till miljövårdarna fick de bedöma olika ytor utifrån en gradering och hur de upplevde de som tidskrävande. Graderingen var ett - tio där ett inte var tidskrävande och tio var mycket tidskrävande. Totalt svarade 39 miljövårdar och figur sju redovisar medelvärden av deras svar. Svaren visar att de ytor som de upplever ligger över medel är städning, gräsytor, sommarblommor och perenna ytor.

Medelvärden på ytornas tidskrav, där ett inte är tidskrävande & tio är mycket tidskrävande

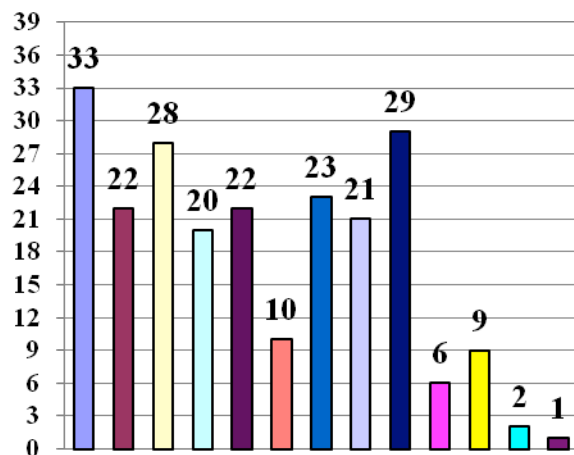


Figur 7. Miljövårdarnas bedömning av tidsåtgång gällande olika ytor, sammanställning av enkätundersökning.

6.4.4.1 Problem och möjliga åtgärder

Med sämre eller ogenomtänkt projektering uppstår vissa problem vid skötseln av utemiljön. Av 39 miljövårdar som svarade i enkäten upplevde 20 eller mer att fel växtval och därmed mer ogrärensning, ogräs mellan plattor, roto-gräs, otillgängliga vinklar som försvårar tillgängligheten, stora lutningar av gräsmattan, fel växtval och därmed mer beskärning, hinder i gräsmattan och ogräs i hårdgjord yta på grund av avsaknad av rotspärr som problem/projekteringsmissar vid skötseln av utemiljön. Se figur åtta.

Problem



- Fel växtval, öppen jord och därmed mer ogrärensning (33)
- Fel växtval, för stora buskar & träd och därmed mer beskärning (22)
- Rotogräsi jorden, och därmed mer ogrärensning (28)
- Hinder i gräsmattan så som lyktstolpar, sopkärl, staket, buskar träd som gör att gräsklippningen försvåras (20)
- Stora lutningar av gräsmattan, vilket gör det mer tidskrävande (22)
- Slitage på grund av smitvägar där det inte finns någon utformad gång (10)
- Otillgängliga vinklar, smala passager på gräsmattan och/eller på hårdgjorda ytor som gör att maskiner får svårt att komma fram (23)
- Ogräs i hårdgjorda ytor pga. avsaknad av rotspärr från gräsmatta/planteringsyta (21)
- Ogräs mellan plattor på grund av dålig markbyggnad/plattsättning (29)
- Erosionsproblem vid fel växtval (6)
- Löst material som sand/grus/jord som flyttas pga aktivitet eller otillräcklig materialavskiljare (9)
- Gården används inte av de boende (2)
- Fel kantsten vilket försvårar snöröjning (1)

Figur 8. Sammanställning av vad miljövärdarnas upplever som problem/projekteringsmissar

Vid intervjun med de sex miljövärdarna fick de vidareutveckla och svara på vad de upplevde som problem med olika ytor. Vidare fick de ge förslag på vad de hade för lösningar på dessa problem. Se bilaga tre, intervjufrågor till miljövärdar på bostadsbolagen. Nedan följer en sammanställning av miljövärdarnas åsikter.

Gräs

Miljövårdarna upplevde att hinder i gräsmattan, små och otillgängliga ytor, upphöjda gräsmattor, extra putsning av upphöjda kanter och trimning på grund av utväxning av gräs vid materialmöten var problem.

Hinder i gräsmattan flyttas ut i planteringar och under träd planteras perenner för att inte skada träden med gräsklipparen, vilket även ger en mer rationell köryta för gräsklipparen. Miljövårdarna tar bort upphöjda kantstenar för att komma från extra putsningen och tunga lyft. De tar även mindre bort mindre gräsytor som kräver handjagare eller trimmer.

Träd

Fem av sex miljövårdar upplevde problem med träd. Problemet var att det var fel växt på fel plats vilket resulterar i återkommande hård beskärning eller träd som skräpar ner och leder till intensivare städning. Även träd i gräsmattan som blir hinder vid gräsklippning ses som ett problem.

Vid nyprojektering skall rätt träd för platsen väljas. När det redan finns träd som inte är passande för platsen föreslår miljövården som åtgärd att informera och vara lite psykologisk. Detta kan till exempel vara att plantera nya träd innan man tar bort det gamla om det inte krävs att det skall stå exakt där det gamla står. Vidare använder sig miljövårdarna sig av marktäckare under träden för att inte skada träden med gräsklipparen, underlätta gräsklippningen och få det mer lättskött.

En miljövård har skrivit in i skötselplanen att plantera träd för att skapa en succession.

Buskar

Problem med buskar är att de är felplacerade, står för tätt, täcker fönster, kräver mycket hård beskärning och förlorar därmed blomning. Vidare att de står i gräsytan och blir ett hinder för gräsklipparen, ogräs och att skräp samlas under buskarna.

Möjliga åtgärder gällande buskar är att välja rätt art till rätt plats och därigenom undvika onödig beskärning. Det går även att flytta ut dem från gräsmattan, arbeta med marktäckare under buskarna eller att placera dem i perenna planteringar för att minska ogrärensning. I stället för hård beskärning ner till marken är det bättre att ta bort buskarna.

Klippt häck

Problem med klippta häckar är att den kan vara på fel ställe, har fel höjd och det blir inte ergonomiskt. Breda och höga häckar försvårar skötseln speciellt då de ligger intill husen där det är svårt att komma åt.

Möjliga åtgärder till problem med klippt häck är att försöka begränsa den till utvalda platser om platsen kräver en klippt häck för gestaltningen. Vidare att hålla häcken på en höjd så att det inte belastar axlar vid beskärning samt där möjlighet finns kan en friväxande häck väljas.

Klätterväxter

Klätterväxter används inte så mycket av de tillfrågade miljövärdarna. Problem kan vara att allmänheten upplever att den förstör fasader eller att snabbväxande arter är skötselkrävande.

Möjligheter med klätterväxter är att de snabbt kan täcka fula ytor och att de snabbt ger en grönyta men kräver liten markyta. Därmed är klätterväxter en stor tillgång om gårdarna är små. De är även ett positivt tillskott i perennplanteringar.

Uteplanteringsväxter/Urnor

Problem med uteplanteringsväxter är att de är skötselkrävande och tar mycket tid i form av tillsyn, komplettering efter sabotage, putsning och vattning.

Möjliga förslag till åtgärder är att använda sig av bevattningskärl och att plantera tätt så att de snabbt sluter sig. Två av de tillfrågade menar att de hellre hade sett perenna planteringar medan en miljövärd inte har några uteplanteringsväxter på sitt område. Fem menar att de är skötselkrävande medan en av de tillfrågade menar att de tillför så mycket att det är värt arbetet.

Perenner

Problem med perennplanteringar är att de upplevs som tråkiga på vintern och att allmänheten trampar in i planteringen. Perennplanteringar kräver mycket skötsel och ogräsrensning, ståndortsanpassat växtmaterial för att vara mindre underhållskrävande och komplettering av växter som dör ut för att undvika öppen jord.

För att få till en bra perennplantering krävs att perennerna planteras tätt för att undvika att ogräs etablerar sig. Miljövärdarna tar upp att vikten av att välja ståndortsanpassat material, vara uppmärksam med att komplettera perenner som dött ut. Metoder kan vara att använda ogräsduk eller marktäckare för att minska ogräsrensning eller genom att plantera på hösten och minska omfattningen av stödbevattning som annars krävs vid vårplantering.

Rabattrosor

Rabattrosor kräver mycket skötsel i form av puts, ta bort rotskott och rensa ogräs. Merparten använder sig inte av detta och de som har det upplever det som skötselkrävande. För att underlätta kan rotäkta rosor planteras samt att använda sig av marktäckare under. Rabattrosor används till viss del som komplement i perenna planteringar.

Samplanteringar

En miljövärd upplevde vissa problem gällande samplanteringar med att det kan vara svårt att se skillnad på växterna, vad som är växter och vad som är ogräs. Om man inte känner till vad som finns i rabatten och det kräver instruktioner och/eller kunskap. En annan upplevde att det blir problem med skötselkrävande buskar i perenna planteringar.

Möjliga åtgärder med samplanteringar av buskar och perenner är att det ger en upplevelse även på vintern. Detta gör att allmänheten inte går in i planteringarna och blandningen gör

att ogräs inte syns lika tydligt. En åtgärd är att använda marktäckande perenner under buskar för att minska ogräsrensning, när buskarna etablerat sig dör perennerna efter hand ut. Lökar i planteringar utökar blomningstiden och gör planteringen levande längre.

Trädbevuxen naturmark och skog

Tre av miljövärdarna har ingen naturmark och två upplevde att det var ett problem om man inte hinner hålla undan allt eftersom plantorna fröar av sig och blir för stora men även att områdena kan vara otillgängliga. En miljövärd upplevde det som oklart vad gränsen går för naturmark och vanlig mark. Medan en inte upplevde problem med denna yta.

Det är en tillgång att denna typ av yta finns i staden och den tillför naturvärden. Om fröplantor hålls undan regelbundet blir det inga problem med naturmark.

Grusytor

Fyra av sex upplever problem med grusytor, en har inte så mycket grusytor. Dessa kräver mycket skötsel, ytorna är ofta små och maskiner kommer inte åt vilket blir belastande då det kräver manuell ogräsrensning. Ett problem kan vara att ytorna används lite vilket ökar ogräsmängden. När man blandar in plattor tillsammans med gruset blir det ännu mer svårskött. För att grus skall fungera krävs en bra överbyggnad, att ytan regelbundet utsätts för slitage samt att tillgängligheten är god så maskiner kan användas. En miljövärd byter ut grusytor mot plattytor för att det inte finns utrymme för att sköta dem.

Asfalt- och betongytor

Problem kan vara att ogräs etablerar sig i skarvar mellan ytor, dåligt grundarbete, sättningar och att gräs växer in i asfalten. Att asfalt kan bli tråkigt i större mängder.

Alla miljövärdar upplever att asfalt är bra och lättskött och har hellre det än plattor eller grus. Asfalt i anslutning till gräs upplever miljövärd två som det mest skötseleffektiva alternativet då det inte krävs någon putsning.

Sten- och plattytor

För att avlägsna ogräs krävs redskapsbärare med borst, sopbil, manuell rensning, trimmer eller termisk bekämpning. Två miljövärdar går med gasolbrännare, fem kör med sopbil för att hålla borta organiskt material som ogräs senare kan etablera sig i.

Är det en bra överbyggnad med rätt material i fogarna blir det mindre problem. Fogarna är ett problem då det samlas organiskt material där ogräset sedan kan etablera sig. Detta blir ett stort skötselproblem som oftast är manuellt med handverktyg. En miljövärd menar att det handlar om vad man tycker att det är värt och hade gärna sett asfalt om det inte påverkade det estetiska värdet. Om plattorna inte är välskötta bidrar de inte med något tillskott i utemiljön.

Konstgräs

Ingen av miljövärdarna har konstgräs men en upplever det problematiskt, två skulle gärna testa detta. En miljövärd har hyresgäster som använder sig av det.

Brunnar och dagvatten

Vissa problem med sättningar och dålig avrinning, omprojekteringen köps då in utifrån och blir dyrt. Den dagliga tillsynen sköts av miljövärden.

Bord, bänkar, plank och spaljéer

Problem med skötselunderhåll på utemöbler och att de skall bäras in och ut på vår/vinter. Det kan även vara att de står i vägen vid gräsklippning och sopning.

Fyra miljövärdar har slutat med att bära in utemöbler eller har valt att byta ut mot lättare möbler. Vid nyprojekteringar där utemöblerna skall stå i gräsmatta väljs lättare varianter eller att man har hårdgjord yta under och där de står längs husliven kan tyngre varianter väljas. En miljövärd skulle vilja ha markfasta möbler så man slipper flytta runt dem. Gällande staket föredras hellre gjutjärn i stället för trästaket som kräver mer skötsel och underhåll.

Lekredskap/Sand ytor

Dessa besiktas av en utomstående besiktningsman och miljövärden har löpande tillsyn. Problem med lekredskapen kan vara krav och regler vilket gör det svårt att tillgodose barnens kreativitet. Besiktningsmannens protokoll kan upplevas otydligt och en miljövärd menar att det är ett stort ansvar då det gäller barn. Ofta finns det många små lekplatser vilket gör det svårt att få överblick över alla. Då gårdarna är små gör det att det inte finns plats för andra aktiviteter. En miljövärd upplever att djupet projekteras för tunt vilket innebär att de behöver fylla på under gungor och vid rutschbanor relativt ofta för att de skall vara godkända. Andra problem kan vara kattavföring.

En miljövärd upplever att det skulle vara bättre att det finns en större lekplats en bit ifrån dit man kan hänvisa hyresgästerna.

Tunna sandlager kan enkelt undvikas genom att vid anläggningen ha ett djupare lager sand. Sandbyten bör ske för att sanera katternas avföring men kostar mycket pengar och en miljövärd har valt att börja ta bort dessa och menar att de pengarna kan läggas på andra saker.

Fallskyddsplattor och gummiasfalt

Merparten har inte detta men två miljövärdar upplever att det är bra om plattorna inte släpper, två miljövärdar upplever det bättre än sand. En upplever att fallskyddsplattorna lossnar, samlar mossor och ogräs i kanter samt att det är svårt att sopa/blåsa och ser hellre sandytor.

Belysning

Fula armaturer och vissa kan vara otillgängliga och svåra att byta. Vissa sitter konstigt placerade där ingen vistas. En miljövärd använder sig av mycket belysning men har haft problem med markbelysning.

En lösning är att använda sig av lågenergi lampor som håller länge vilket alla tillfrågade gör. I två fall sköter kvartersvärden belysningen. En miljövärd hade hellre sett att armaturer satt ovan jord som kunde riktas och varieras år från år.

Städning

Sopas med sopmaskin, antingen i egen regi eller så köps tjänsten in utifrån. Skräpplockningen köps i vissa fall in utifrån men där upplever en miljövärd att det blir utförs slarvigt. Problem kan vara att få upp löven med sopmaskinen.

Sopningen menar två miljövärdar är viktig och om man sopar kontinuerligt minskars ogrästtillväxten. Att få upp löven med sopmaskinen kan vara ett problem, men de har lösts genom att miljövärden först kör med gräsklipparen och sedan sopar upp löven med sopbilen. En miljövärd upplever att flis är ett problem då det skräpar ner så mycket. Denne menar att det tar mer tid att frakta dit, hålla rent och gödsla flisytorna än det sparar tid i ogrärensning.

På en miljövärds område finns inga papperskorgar och väldigt lite skräp. Miljövärden menar att finns det en papperskorg finns det också någon som kommer och plockar upp och tömmer papperskorgarna och sänder signaler till allmänheten som skräpar ner mer.

Vår- och höststädning

I ett fall har en miljövärd problem med att löven blåser runt på gårdarna.

På hösten blåser alla miljövärdar in löven i buskage eller ut på gräsmattor som sedan klipps ner med gräsklipparen vilket underlättar skötseln och gynnar växterna genom jordförbättring. På ett område tar sopbilen en mycket av löven. Det som plockas upp är enbart när det ser för skräpig ut och av säkerhetsskäl.

Snöröjning och halkbekämpning

Problem vid snöröjning är att gårdarna är för små vilket med små trottoarer med hinder som skyltar vilket gör att det blir besvärligt. Detta begränsar maskinerna som kan användas till mindre maskiner. Det kräver även att miljövärden har kännedom om området gällande hinder som brunnar och kantsten som kan följa med och lossna.

6.5 Sammanfattning av kapitel sex

Enligt litteratur används skötselplanen som ett avtal mellan förvaltare och skötselpersonal för att skapa riktlinjer och visa på mål gällande skötselkvalité. Litteraturen visar att skötselpersonalens kompetens avgör skötselkvalitén. Vidare påverkas skötseln av utformningen då mindre genomtänkta projekteringar medför en belastning för skötselpersonalen. Detta kan vara fel växtval, hinder, storlek och former på ytor som påverkar framkomligheten för maskiner, disposition och olika ytors sköselfrekvens. Vid intervju med utemiljöansvariga har ingen av de tillfrågade en aktiv skötselplan. Bostadsbolaget arbetar utifrån en strategi som de kallar planera, prioritera, utföra och kontrollera (PPUK). Denna skall vidareutvecklas utifrån *Skötselplan för bostadsgårdar 2009* och innehålla samma struktur men även innehålla frekvenser för att visa på arbetsbelastning. Poseidon har tagit fram en skötselplan som innefattar tre delar.

Skötselplan som är tillgänglig för alla, råd och riktlinjer som är mer detaljerad med frekvenser för internt bruk. Men även en produktionsplan där miljövärden fyller i uppgifter gällande specifikt område där miljövärden i förlängningen kan sätta pris på ytorna. Utemiljöansvarig menar att skötselplanen är ett viktigt kommunikationsredskap för att få ett enhetligt resultat. Familjebostäder har en skötselplan som skall ut på remiss till miljövärdarna. Alla bolagen har ett GIS system där ytor kan mätas och information kan läggas in, detta är olika utvecklat i de olika bolagen.

Generellt framkom det vid intervjuer att bolagen arbetar med att förbättra befintliga ytor för att minska skötseln. Miljövärdarna upplever enligt enkäten att mest skötselkrävande är städning, gräsytor, sommarblommor och perenna ytor. Detta stämmer i stort sett med intervjuerna gällande skötselytorna som genomfördes med miljövärdarna.

Litteraturen beskriver att kostnaden för bostadsgårdens ytor är stora. Ingen av bolagen har egna nyckeltal, enligt intervju sker en utredning om att ta fram nyckeltal för detta med SABO och intervjuade förvaltningar. Problem att ta fram generella kostnadsunderlag för ytor är svår då det är en komplexitet kring ytorna gällande vad som är inräknat i priset samt den enskilda ytans utformning och att förvaltningarna redovisar kostnader olika.

7. Diskussion

Metoddiskussion

Utifrån den tidiga arbetsplanen valde författaren att lägga intervjuer i ett sent stadium av kursen för att få ut så mycket som möjligt av dem. Då litteraturen inom ämnet varit bristfällig och gammal, bygger informationen i studien därför huvudsakligen på intervju- och enkätstudie vilket innebär att resultatet visar till stor del vad respondenterna upplever.

Svaren gällande enkät och intervjuer med miljövärdar är konfidentiella i arbetet, detta för att få så sanningsenliga svar som möjligt. Ingen har påtalat önskning om anonymitet då författaren påtalat detta, vilket enligt författarens mening tyder på att de finns en öppen dialog på de olika bostadsbolagen. Enkätens syfte är att få en helhetsbild med så många svar som möjligt. Överlag har frågorna i enkäten varit riktade men möjlighet till utveckling av svar har funnits, för att underlätta sammanställningen av svaren. Intervjuerna med utemiljöansvariga och miljövärdar har varit öppna för att få en utveckling av frågorna då litteraturen varit bristfällig. Detta gör att svaren i studien inte alltid är likartade. Dock bör påtalas att undersökningen visar till stor del på vad miljövärdarna upplever, vilket kan vara missvisande. Enkätundersökningen bygger på svar gällande 1/3 av det totala antalet anställda miljövärdar och de utvecklande intervjuerna bygger på sex miljövärdar.

Totalt svarade 24 miljövärdar av 39 att de kunde tänka sig att träffa mig för vidare intervju. Detta menar jag visar på ett engagemang och nyfikenhet från miljövärdarna. Gällande intervjuerna kan mitt urval av respondenter spela in då hälften av de tillfrågade är av författaren redan kända personer genom utbildning eller yrkesliv. Detta gjordes för att säkerställa validiteten i arbetet. Vidare kan de som studien innefattar vara representativa för hela gruppen men behöver inte vara det. I det tidiga stadiet utformades en enkät till beställare som var adresserad till områdeschefer på de olika bolagen. Denna har inte tagits i bearbetning då svaren var få och i vissa fall missuppfattade. Detta kan visa på dålig grön kompetens gällande denna befattning. Utifrån detta valdes att intervjua utemiljöansvariga på bostadsbolagen. Bostadsbolagens utemiljöansvariga har visat stort engagemang och delgivit mig material, vilket visar på en öppenhet och ärlighet. De har varit omöjligt att ställa mitt resultat mot tidigare undersökningar då det inte funnits något likvärdigt. Författaren har valt att inte jämföra bolagen imellan, då det kan skapa en negativ ton i arbetet.

Allmänt om bostadsbolagen

De bostadsbolag undersökningen berör är alla allmännyttiga, kommunala bostadsbolag. De har generellt samma struktur på organisationen men arbetar självständigt, vilket gör det möjligt att tillsammans bilda en helhet i undersökningen. Då distrikten har olika sammansättning gällande personal skiljer det sig mellan dessa. Utemiljöansvarig har i alla bolag ansvar för övergripande riktlinjer, större projekt, samordning och utbildning av miljövärdar. Deras ansvarsområden och utveckling av bolaget bygger enligt författarens mening på bolagets mål.

Kunskap om skötsel, skötselnivåer och kommunikation vid projektering

Litteraturen belyser medarbetarnas kompetens för utförandets kvalitet och funktion samt att företaget tar vara på kompetensen (Jacobsson, E 1994). Vidare är företagets målbild viktig genom en tydlig struktur och ambitionen att alla talar ett gemensamt fackmässigt språk. En form av struktur är att använda sig av skötselplan (Andersson, G 2008, SABO, 2009).

Kunskapsnivån inom de olika bostadsbolagen är enligt min mening svår att bedömma. Intervjuer med utemiljöansvariga visar på att bolagen har krav på minst naturbruksgymnasium eller liknande vid nyanställning och inom bolagen ges vidare interna utbildningar fortlöpande. Enkätundersökningen visar på mycket god kunskapsnivå där alla innehar utbildning på ett eller annat sätt. Utbildning och kompetens är enligt mig inte alltid sammankopplat vilket gör det svårt att mäta. Vid intervjuerna är min uppfattning att kompetensen gällande skötseln hos de intervjuade miljövärdarna är hög, vilket visar sig i deras resonemang gällande skötsel aspekter. Vidare menar jag att detta endast kan mätas genom att gå ut och besöka miljövärdarnas områden för att se vad resultatet är.

Kommunikationen i de olika bolagen och distrikten varierar och undersökningen kan inte ge någon generell bild av strukturen. Flertalet av de intervjuade uppger att de har lite kontakt med distriktschefen, i vissa fall sker kontakten genom förvaltaren vid projektering. Detta kan enligt mig visa på att dessa inte är insatta i miljövärdens arbete. Alla miljövärdar kan vända sig för konsultering till utemiljöansvariga och träffar denne vid utbildning. I ett fall används diskussionsgrupper mellan denne och miljövärdarna för att förmedla information. Intervjun med miljövärdarna visar att hälften av de intervjuade upplever att de vill ha mer kontakt med utemiljöansvarig, vilket enligt mig tyder på att de vill vara mer delaktiga.

Vid projekteringar svarade miljövärdarna i enkäten att de kände att de hade stor möjlighet att påverka vid projektering vilket måste bli det slutgiltiga svaret på den frågan, då de har störst svarsfrekvens. Vid intervjun av miljövärdar visade det sig att vid större projekteringar bygger delaktigheten på dennes engagemang, intresse och ihärdighet. Vid mindre omprojekteringar är miljövärdarna mycket fria i sitt arbete. Detta menar jag visar på att bolagen litar på miljövärdarnas kompetens.

Alla utemiljöansvariga påtalar vikten av miljövärdarnas delaktighet för att få en återkoppling av olika skötsel aspekter. Dessa påtalar även att de vill utveckla miljövärdarnas delaktighet i framtiden. I det tidiga skedet fokuseras i alla bolag på att det skall vara lättskött men att funktionen/upplevelsen är minst lika viktig. Ingen av bostadsbolagen har priser på skötselkostnaden för olika typer av ytor, utan uppskattar olika ytor utifrån erfarenhet när de granskar underlag för projektering.

Litteraturgenomgången påtalar problemet med framtagandet och avsaknaden av skötselkostnader för olika ytor (Sveriges kommuner och landsting, 2002). Majoriteten av miljövärdarna i intervjun upplever att projektören inte tittar på att det skall vara lättskött och detta påtalas även av utemiljöansvariga. Om detta är generellt går inte att svara på men kan vara en vägvisare för yrkesverksamma inom branschen inför framtiden.

Skötselnivå och skötselkostnader

Enligt litteratur används skötselplanen som ett avtal mellan förvaltare och skötselpersonal för att skapa struktur, och visa på skötselnivå och mål gällande skötselkvalité. Litteratur visar att skötselplaner inte ger bättre skötsel eller ekonomisk vinning utan bygger på skötselpersonalens kompetens vilket styr skötselkvaliteten (Jönsson, C 2004). Detta menar jag behöver inte vara helt sant då skötselplanen är en del i ledet för att mäta arbetsinsatsen och kan vidare utreda kostnader för att vidare kunna förändra utemiljön för en lägre skötselnivå. Den bör fungera som en målbild för de anställda och organisationen.

Vid intervju med utemiljöansvariga har ingen av de tillfrågade en aktiv skötselplan. Bostadsbolaget arbetar utifrån en strategi som de kallar planera, prioritera, utföra och kontrollera (PPUK). Denna skall vidareutvecklas utifrån *Skötselplan för bostadsgårdar 2009*, men även innehålla frekvenser för att visa på belastning. Familjebostäder har en skötselplan som skall ut på remiss till miljövärdarna. Poseidon har tagit fram en väldigt utförlig skötselplan som innefattar tre delar, Skötselplan, Råd och riktlinjer och produktionsplan. Utemiljöansvarig där menar att skötselplanen är ett viktigt kommunikationsredskap för att få ett enhetligt resultat och i slutändan kunna räkna på skötselkostnader. Alla bostadsbolagen har ett GIS system där ytor kan mätas och information kan läggas in.

Vidare finns i bostadsbolagen inga nyckeltal för skötselkostnader i nuläget men enligt intervju sker en utredning om att ta fram generella nyckeltal för detta med SABO och intervjuade bostadsbolag. Problem enligt litteraturen är att få fram trovärdiga kostnadsberäkningar. Där är min uppfattning att genom att ta fram en skötselplan specifikat för området innehållande frekvenser, ger förutsättningar för att vidare räkna på skötselkostnader.

Gällande skötseln tar litteraturen upp fel växtval, hinder, storlek och former som påverkar framkomligheten för maskiner, disposition och olika ytors sköselfrekvens som generella problem. Detta stämmer generellt överens med miljövärdars och utemiljöansvarigas syn. Miljövärdarna upplever enligt enkäten att mest skötselkrävande är städning, gräsytor, sommarblommor och perenna ytor. Detta stämmer i stort sett med de utvecklande intervjuerna gällande skötselytorna med miljövärdarna.

Sammanfattning

Mitt övergripande syfte är att svara på sambandet mellan projektering, skötselnivå, skötselkostnader och om det finns en medvetenhet om detta på bostadsbolagen.

Denna frågeställning spänner sig både över lång tid samt innehåller många komponenter vilket gör den svår att svara på. Redskap för att styra detta menar jag är god kommunikation mellan medarbetarna i bolagen och att utreda skötselnivån genom skötselplaner för att vidareutveckla beräkningar av skötseln. Detta gör att med den kunskapen kan bolagen i förlängningen ställa krav på projektören. Generellt finns medvetenheten i bostadsbolagen om detta då de arbetar med delaktigheten, skötselplan och

har en utveckling mot att utreda skötselkostnader. Då skötselplaner gällande alla bolagen inte är aktiva kan dess funktion inte utredas.

Det finns mycket att utreda inom dessa ämnen, vidare studier kan vara:

- Uppföljning av väl fungerande skötselplaner
- Att utreda nyckeltal, behövs generella riktlinjer eller är det mer önskvärt att ha specifika kostnader för ett visst område?
- Hur hanterar man kommunikation mellan olika grupper i grönsektorn, där det fackspråket inte är det samma?
- Hur får förvaltningen fram skötselpersonalens åsikter i projekteringsprocessen?
- Varför har inte kommunala bostadsbolag större insikt i skötselkostnader år 2010?

Källförteckning

Andersson, Göran. (2008). *Kalkyler som beslutsunderlag*. Sjätte upplagan. Polen. Studentlitteratur.

Bostadsbolaget. *Karta över områden i Göteborg*. Uå. (Elektronisk). Tillgänglig: <http://www.bostadsbolaget.se/karta.asp?TopStructureNodeId=E41A2550-1C7F-11D6-9807-00D0B7893A1E&StructureNodeId=E41A2501-1C7F-11D6-9807-00D0B7893A1E&ExpSelNode=true> (091220)

Boverket. *Utan vinstsyfte*. (100104). (Elektronisk). Tillgänglig: (<http://www.boverket.se/Boende/Om-boende/Allmannyttan/>). (091130).

Förvaltnings AB Framtiden (A). *Koncernen*. Uå. (Elektronisk). Tillgänglig: <http://www.framtiden.se/sv/Koncernen/> (091220)

Förvaltnings AB Framtiden (B). *Dotterbolag*. Uå. (Elektronisk), Tillgänglig: <http://www.framtiden.se/sv/Dotterbolag/> (091220)

Förvaltnings AB Framtiden (C). *Familjebostäder i Göteborg*. Uå. (Elektronisk). Tillgänglig: <http://www.framtiden.se/sv/Dotterbolag/Familjebostader-i-Goteborg-AB1/> (091220)

Förvaltnings AB Framtiden (D). *Poseidon*. Uå. (Elektronisk), Tillgänglig: <http://www.framtiden.se/sv/Dotterbolag/Poseidon/> (091220)

Hallin, Ingmar & Paulsson, Bo. (1989). *Trädgårdsanläggning, miljön kring husen*. Tredje upplagan. Borås. Centraltryckeriet Ab.

Häger, Björn. (2001). *Intervjuteknik*. Borås. Centraltryckeriet AB Infologistics Väst AB.

Jacobsson, Ellen. (1994). *Arbets och maskinekonomi inom grönytesektorn: programbeskrivning*. Rapport 180. Alnarp.

Jönsson, Chatarina. (2004). *Ger skötselplaner bra skötsel- en studie av sju svenska bostadsgårdars utemiljö*. Examensarbete 2004:13. Alnarp

Knutsson, Hans. (2003). *Effektiv Parkverksamhet - inte en fråga om bara pengar*. Gröna Fakta, 3

Nordstrand, Uno. (2002) *Byggstyrning*. Tredje upplagan. Stockholm. Liber

Nordstrand, Uno. (2004) *Byggprocessen*. Stockholm. Liber.

Persson, B & Stenmark, B. (1989). *Den gemensamma trädgården*. Stad och land nr 78. Alnarp. Movium

Persson, Bengt, Kristoffersson, Anders, & Fors, Hanna. (2009). *Skötselmanual för bostadsgårdar*. Gröna Fakta, 4

Rosenqvist, Torsten & Anselius, Kjell. (1986). *Projekteringen styr skötselkostnaden*. Stad och land nr 43. Alnarp. Movium.

SABO. (2009) *Fem steg för att styra skötseln av utemiljön*. Västerås. Edita

Sveriges kommuner och landsting. (2002). *Kommunernas väghållning och parkskötsel 2001- Kostnader, mängder och nyckeltal. (Elektronisk). Tillgänglig:*
http://brs.skl.se/brsbibl/kata_documents/doc31184_1.pdf (091212)

Söderberg, Jan. (2005). *Att upphandla byggprojekt*. Femte upplagan. Lund. Studentlitteratur.

Trost, Jan (2007) *Enkätboken*. Upplaga 3. Lund. Studentlitteratur.

Bilagor

1. Enkätfrågor till miljövärdar
2. Intervjufrågor till utemiljöansvarig på bostadsbolagen
3. Intervjufrågor till miljövärdar på bostadsbolagen



Enkät

tisdag 8 dec 2009

Enkät till skötselarbetare

Beskrivning	
Mitt namn är Elin Hellström och läser sista året på Landskapsingenjörsprogrammet på Sveriges lantbruksuniversitet i Alnarp. Just nu skriver jag mitt examensarbete på 15hp där jag studerar bostadsgårdens utemiljö gällande utformning, skötselnivå och skötselkostnad.	
Syfte	
Med denna studie vill jag som en del i min undersökning studera samband med projektering och vad skötselpersonalen uppfattar är tidskrävande men även vad ni menar kan vara problem i utformningen av bostadsgården.	
Användningsområde	
Undersökningen kommer att skickas till bostadsbolag i Sverige och ni kommer vara konfidentiella i det slutliga examensarbetet.	
Ansvarig utgivare	
Elin Hellström, Landskapsingenjörsstuderande på SLU i Alnarp	

Skötsel

* 1.1 Vad uppfattar du som tidskrävande?

Rangordna följande förslag och grunda det på skötselsvårigheten i tid och inte ytan eller förhållandena som råder i just ditt område.

[illegible]

Ev. kommentar:



* **1.2 Vilka nedan anser du vara projekteringsmissar som gör att ditt arbete tar längre tid?**

Har du egna alternativ som inte finns med skriv gärna ner dem och under kommentarer, formulera problemet.

- ☐ Fel växtval, öppen jord och därmed mer ogrärensning.
- ☐ Fel växtval, för stora buskar och träd och därmed mer beskärning.
- ☐ Rotogräs i jorden, och därmed mer ogrärensning.
- ☐ Hinder i gräsmattan så som lyktstolpar, sopkärl, staket, buskar, träd som gör att gräsklippningen försvåras.
- ☐ Stora lutningar i gräsmattan, vilket gör den mer tidskrävande.

- ☐ Slitage på grund av smitvägar där det inte finns någon utformad gång.
- ☐ Otillgängliga vinklar, smala passager på gräsmattan och/eller hårdgjorda ytor som gör att maskiner har svårt att komma fram.
- ☐ Ogräs i hårdgjorda ytor på grund av avsaknad av rotspärr från gräsmatta/planteringsyta.
- ☐ Ogräs mellan plattor på grund av dålig markbyggnad eller dålig platsättning.
- ☐ Erosionsproblem vid fel växtval
- ☐ Löst material (sand, grus, jord) som förflyttas pga. aktivitet eller otillräcklig materialavskiljare.
- ☐ Gården används inte av de boende
- ☐ Annat

Ev. kommentar:

* 1.3 Kan du påverka vid ett större förändringsarbete av ditt skötselområde?

	Ja	Ibland	Nej
Ja, genom arbetsledaren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ja, genom chefen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ja, genom projektören	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jag saknar intresse av att påverka	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Ev. kommentar:

1.4 Är det något övrigt du skulle vilja tillägga?

Övrigt

*** 2.1 Vad har du för trädgårdsutbildning?**

Du får gärna precisera titel under kommentarer.

- ☐ Ja
☐ Nej

Ev. kommentar:

A large rectangular text input area with a checkered border and scrollbars, typical of a web-based form.

[Gå tillbaka till att editera enkäten](#)

SLU • tel 090-786 82 91 • E-post: enkat@slu.se

- **Beskriv organisationens uppbyggnad**
- **Beskriv dig och dina ansvarsområden**
- **Hur ser kommunikationen ut mellan dig och miljövärdarna, hur kommunicerar ni? Hur får miljövärdarna fram sina åsikter?**
- **Hur ser ni på kompetens(miljövärdar) vid nyrekrytering**
- **Har ni interna fortbildningar för miljövärdarna, kan du ge exempel på fortbildning?**
- **Har ni program med övergripande visioner, mål riktlinjer?**
- **Vilka ingår i beställargruppen av en om eller nyprojektering?**
- **Deltar miljövärdar i projekteringen och har de möjlighet att påverka i projekteringen?**
- **Kan du beskriva hur miljövärdarna deltar i projekteringsprocessen**
- **Beskriv hur förloppet går till från ide till färdiga ritningsunderlag**
- **Beskriv gärna konkreta exempel på hur ni arbetar med skötselfrågor under projekteringsprocessen i er förvaltning**
- **Hur stor vikt läggs i den inledande programfasen på de framtida skötselkostnaderna**
- **Vilka skötselmoment betraktas som mer eller mindre kostsamma?**
- **På vilket sätt berörs skötselkostnader vid projektering?**
- **Har ni generella nyckeltal?**
- **Har ni skötselplaner för era bostadsgårdar och används de?**
- **Och har ni någon koppling mellan skötselplanerna och ekonomin?**

- **Beskriv dina huvudsakliga arbetsuppgifter.**
 - **Vilka samarbetar du med?**
 - **Hur kommunicerar du med chefer och utemiljöansvariga?**
 - **Beskriv förloppet av en ny eller omprojektering**
 - **Vilken roll har du vid projektering och hur delaktig är du?**
 - **Känner du att du kan påverka utifrån dina erfarenheter?**
 - **Upplever du att projektörer tar hänsyn till att det skall fungera med skötseln.**
 - **Har ni skötselplaner för era bostadsgårdar och används de?**
 - **Kan du ge förslag på hur följande ytor skall utformas för att underlätta ditt arbete, tänk utifrån problem/ bra lösningar**
- Gräs
 - Träd
 - Buskar
 - Klippt häck
 - Klätterväxter
 - Uteplanteringsväxter/Urnor
 - Perenner
 - Rabattrosor
 - Samplanteringar
 - Trädbevuxen naturmark och skog
 - Grusytor
 - Asfalt- och betongytor
 - Sten- och plattytor
 - Konstgräs
 - Brunnar och dagvatten
 - Bord, bänkar, plank och spaljéer
 - Lekredskap
 - Sandytor
 - Fallskyddsplattor och gummiasfalt
 - Belysning
 - Städning Regelbunden städning
 - Vår- och höststädning
 - Snöröjning och halkbekämpning